

Organisationsnummer 769612-9076

201003181651

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÖPMANSGÅRDEN I BÅSTAD
BÅSTADS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten.	sid. 3-5
C. Kostnader för fastighetens förvärv.	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.	sid. 7-8
F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.	sid. 9
G. Ekonomisk prognos	sid. 10
H. Känslighetsanalys	sid. 11
I. Särskilda förhållanden.	sid. 12

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

9

Upprättad av POL konsult AB, Box 250, 441 25 Alingsås. Tel. 0322/103 75 POO091120

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Köpmansgården i Båstad, Båstads kommun nr. 769612-9076 som registrerats hos Bolagsverket 050819 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta fritids- eller andra lägenheter / lokaler med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Samtliga lägenheter är outhyrda varför det i lagens mening ej är att betrakta som ombildning och inflyttning beräknas ske under första halvåret 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 kostnader för fastighetens förvärv på fastställd köpeskilling samt redovisad kostnad för i samband med förvärvet och ombildning. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Fastigheten avses att förvärfvas av Classic hus Sverige AB. Enligt separat avtal mellan Classic Hus International AB och brf Köpmansgården daterat 2010-02-02, förbinder sig Bolaget att förvärva samtliga bostadsrätter i föreningens hus till belopp och villkor som framgår av den ekonomiska planen. Bolaget skall svara för, utföra och bekosta till- och ombyggnad av byggnaden enligt bygglov samt markanläggningar och exploateringsavtal mellan kommunen och bostadsrättsföreningen. Kostnaderna beräknas till sammanlagt 5 500 000 kronor.

Bostadsrättshavarna skall gemensamt och på egen bekostnad svara för ombyggnad av fastigheten respektive lägenhet i enlighet med erhållet bygglov samt framtagna bygghandlingar.

Föreningen har låtit vidtaga en besiktning av fastigheten för att utröna dess skick och behov av framtida underhåll.

Då den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisas i denna plan är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, och 12,14 § bostadsrättsförordning .



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning:	Tegelugnslyckan 18. Båstad kommun
Adress	Köpmannsgatan 35 269 33 Båstad
Tomtyta	1 168 m ²
Bruksarean BRA i bostadsrätterna	505 m ²
Bruksarea BRA i lokaler	79 m ²
Byggnadernas utformning:	1 st flerbostadshus i 3 plan varav 1 plan i souterräng och 1 plan i vindsplan. Ursprungligt byggnadsår 1900.

Gemensamma anordningar.

Gemensam VA-servis samt VA-system.
Central TV-antenn. Gemensamt vattenburet värmesystem
anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

Gemensamma utrymmen.

Teknikrum/förråd, trapphus samt hiss.

Gemensamma anordningar på tomtmark.

Gångtor
Gräsmattor
Planteringar

Gemensamhetsanläggning.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning inkörsväg,
parkering och gräsmatta. Fastigheten har del i samfällighetsföreningen
Tegelugnslyckan 18 s med 5/8 andel enligt lantmäteriförrättning.

Servitut./Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av ledning servitut.

Parkering.

Till varje bostadslägenhet hör en p-plats i gemensamhetsanläggning.

Bostädernas biutrymmen.

Biutrymme saknas.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Byggnadsår

År 1900

Grundmurar

Betong.

Ytterväggar

Av sten.

Fasader

Putsade fasader.

Yttertak

Takstolar av trä.

Värmesystem:

Vattenburet system uppvärmt med
värmepanna/värmepump

Ventilation:

Mekanisk frånluft med återvinning
via värmepump.

Kortfattad rumsbeskrivning.

Rum Golv Väggar Tak Övrig

Bostäderna upplåtes i ej ombyggt skick varför bostadsrättsinnehavarna svarar för erforderlig ombyggnad i enlighet med bygglov.

Ovanstående standard avser ett standardutförande vissa avvikelser förekommer och utformningen varierar från lägenhet till lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

201003181655

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.

Överenskommen köpeskilling för föreningens fastighet 6 000 000

Bostadsrättshavarna svara för ombyggnad av fastighet och lägenheter.

Kostnad för lagfart. 91 000

Kassa 110 000

Summa kronor 6 201 000

Taxeringsvärdet för 2007 uppgår till

1 500 000 :- för bostadsdelen.

278 000 :- för lokaldelen.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp tkr	Säkerhet	Bindnings- tid	Ränta inkl. ev. gar-avg. %	Tidpunkt för omsättn av ränta	Amorterings- plan
En mix av lån	6 200	Pantbrev	rörl- 4 år	3,00	ej fastställd	Serieplan 50 år

Summa lån 6 200

Insatser* 1

Upplåtelseavgifter

Summa finansiering 6 201

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

* Bostadsrättshavarna har skyldighet att svara för ombygganden av fastigheten

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor	186 000	
Avskrivningar**	6 000	192 000
<i>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</i>		
Fastighetsskötsel, trädgård, snöröjning, städning mm	12 000	
Uppvärmning och varmvatten Egna abonnemang		
Vattenförbrukning Egna abonnemang		
Elförbrukning inkl uppvärmning enbart gemensamma utrym:	2 000	
Renhållning	8 000	
		22 000
<i>Underhåll</i>		
Löpande underhåll	10 000	10 000
<i>Avsättningar</i>		
Avsättning utöver föreningens stadgar		
Föreningens yttre fastighetsunderhåll		
0,5 % av taxeringsvärde 1 778 000	9 000	9 000
<i>Administration:</i>		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	5 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)	5 000	
Försäkringar	5 000	15 000
Fastighetsskatt lokaler	3 000	
Kommunal fastighetsavgift flerfamiljshus***	0	3 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER		<u>Kronor 251 000</u>

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavaren kostnaden för hushållsel, värn vilket i normalfallet beräknas till ca 12 000 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen "tomt/balkong alt uteplats" samt drift o skötsel av fastighetens trädgård.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Fastighetsavgift erläggs ej under åren 2011-2015. Under åren 2016-2020 erläggs fastighetsavgift med 650 kr per lägenhet. Från och med 2021 erläggs full fastighetsavgift. För lokaler erläggs fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter 255 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga fastställda kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Övriga intäkter

Intäktsräntor 1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 256 000

BERÄKNAD VINST ÅR 1. Kronor 5 000

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kk	Avskriv- ningar kk	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kk
1	186	6	192	6
2	186	7	193	7
3	186	8	194	8

Samtliga belopp är angivna i löpande priser

Nyckeltal

Belåning per m2 år 1 10 616 kr per m2 lgh
 Driftskostnad inkl. avsättningar per r 101 kr per m2 lgh
 Förvärvskostnad per m2 10 430 kr per m2 lgh

Brf Köpmansgården i Båstad

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA MED ANDELSTAL, INSATSER MM.

Lägenhets- nummer	Antal st	Yta m2	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal*** %	Årsavgift* inkl avs kr	Insats** kr
1001	1	85	3 RK	14,157	36 100	142
1002	1	83	3 RK	13,9	35 445	139
1101	1	92	4 RK	15,315	39 053	153
1102	1	91	4 RK	15,187	38 727	152
1201	1	76	3 RK	12,999	33 147	130
1202	1	78	3 RK	13,256	33 803	133
					0	0
Lokal 1	1	41	1 R	7,786	19 854	78
Lokal 2	1	38	1 R	7,4	18 870	74

Diff

Totalt	8	lgh	584	100,000	255 000	1 000
					0	

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum K = kök

Samtliga bostadsrätter upplåts i befintligt skick med skyldighet att utföra och bekosta ombyggnad av lägenhet samt gemensamma utrymmen i enlighet med utförd projektering samt erhållit bygglov

Med rum avses de rum som framgår av bygglovsritning.

* Årsavgiften anges exkl kostnaden för hushållsel, uppvärmning

** Utöver insatsen skall bostadsrättshavare svara för ombyggnad av fastighet och lägenhet.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2009)	År Enhet	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	192	193	194	193	194	195	199
Räntor	kkr	186	186	186	185	185	185	183
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	6	7	8	8	9	10	16
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	22	22	23	23	24	24	27
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	9	9	9	10	10	10	11
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	10	10	10	11	11	11	12
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsavgift**	kkr	3	3	3	3	3	7	11
Övriga skatter	kkr	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt*	kkr	15	15	16	16	16	17	18
Summa intäkter								
<i>Erf. årsavgifter***</i>	kkr	250	252	254	254	257	263	277
D:o kr per m2 lgh	kr/m2	428	432	435	436	439	450	474
D:o kr per m2 enl. ek. plan	kr/m2	437						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	1	1	1	1	1	1	1
Ränteantagande		3,00%						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunala fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

*** I den ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar.

201003181660

H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2009)	År Enhet	1	2	3	4	5	6	11
Erf årsavgift om: (kr / m2) Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m2	428	432	435	436	439	450	474
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m2	534	538	540	542	545	554	579
3. Antagen räntenivå +2 %	kr/m2	640	644	646	648	652	660	683
3. Antagen räntenivå +3 %	kr/m2	747	750	752	754	756	767	788
Antagen räntenivå och								
4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m2	428	433	437	439	443	455	488
5. Antagen inflationsnivå +2%	kr/m2	428	434	439	442	448	460	504
5. Antagen inflationsnivå +3%	kr/m2	428	435	441	445	452	466	515
Ränte- och inflationsantagande Antagen räntenivå		Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år 3,00%						
Antagen inflationsnivå		2,00%						

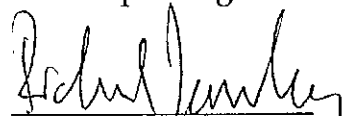
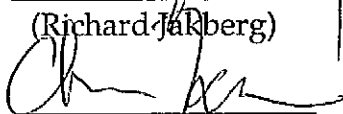
201003181661

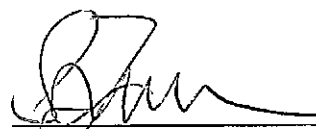
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelse-avgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader 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 årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas skick, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare uppmanas att ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Båstad 25 februari 2010

BRF Köpmansgården i Båstad


(Richard Jakobberg)

(Christian Jansson)


(Stefan Jansson)

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Köpmansgården i Båstad, organisationsnummer 769612-9076, daterad 2010-02-25 får härmed avge följande intyg.

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 och planen framstår som hållbar.


Vi erinrar dock om styrelsens skyldighet att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap. 5§ för registrering.

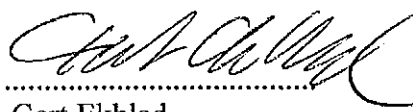
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om reglerna i 3 kap 4§ att om det sedan planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av bolagsverket.

Alingsås den 15 mars 2010


.....
Östen Strandberg
Knektegårdsgatan 53/B
441 37 Alingsås

Hovås den 15 mars 2010


.....
Gert Ekblad
Doteviksvägen 6
436 58 Hovås

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar

v.g.v.

GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Köpmansgården i Båstad
Org.nr 769612-9076

Förteckning över mottagna handlingar:

	Daterad	Anm.
Protokoll extra föreningsstämma	2009-12-15	
Stadgar godkända 2009-12-15	2010-02-04	reg Bolagsverket
Registreringsbevis Bolagsverket	2005-08-19	
Fastighetsutredning, INFOFAST Båstad Tegelugnslyckan 18	2009-12-08	
Protokoll Lantmäteriet Samfällighetsföreningen, stadgar	2009-05-12	
Avtal Classic Hus International resp brf Köpmansgården	2010-02-02	
Köpeavtal, Brf Köpmansgården resp Classic Hus Sverige AB	2010-02-22	
Ritningar, 7st, A4 bygglovritningar, Bjäre Bygg Konsult	2008-02-20	
Planer, entréplan, plan 1 o 2	2008-02-20	Fotokopia
Fasader	2008-02-20	Fotokopia
Situationsplan	200802-20	Fotokopia

Göteborg den 15 mars 2010

Göteborg den 15 mars 2010

Östen Strandberg

Gert Ekblad