

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

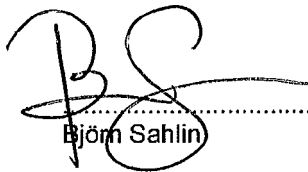
TUNHUSEN I BÅSTAD

ORG NR: 769633-8057

BÅSTAD KOMMUN

Båstad den *26 april* 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUNHUSEN I BÅSTAD


Björn Sahlin


Daniel Falk


Mats Johansson

NYPRODUKTION

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL, år 1	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	5-6
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-9
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	10-11
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	12
I.	EKONOMISK PROGNOZ	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tunhusen i Båstad, som registrerats hos Bolagsverket den 26 januari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 21 st radhus i 5 st huslängor och 16 st parkeringsplatser på fastigheten Båstad Hemmeslöv 5:19 för bostadsrättsföreningens räkning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske 1 juni 2018.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskillning samt nedan redovisad entreprenad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2018.

Brf Tunhusen i Båstad, org.nr 769633-8057, förvärvade, genom köp av mark från Båstadlyckan Fastighets AB, org.nr 559099-7572, fastigheten Båstad Hemmeslöv 5:19.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 467 032 kr per år för fastighetens byggnad.

MTA Trollängen Holding AB, org.nr 556964-5285, garanterar för ej upplåtna lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

MTA Bygg & Anläggning i Helsingborg AB ansvarar för totalentreprenaden.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad vid tillträdet.

Insatsgarantin tecknas hos Söderberg & Partners, Fidelis Insurance är försäkringsgivare.

Inflyttning kommer ske i följande etapper;

Ettapp 1: 2018-10-01 Hus nr 17-21 (Solkurvan 1, 3, 5, 7 och 9)

Ettapp 2: 2018-11-01 Hus nr 5-8 och 13-16 (Solkurvan 2, 4, 6, 8 och Semaforvägen 3, 5, 7, 9)

Ettapp 3: 2018-12-03 Hus nr 1-4 och 9-12 (Solkurvan 10, 12, 14, 16 och Semaforvägen 11, 13, 15, 17)

B. NYCKELTAL, år 1, beräknat per m² BOAREA

Anskaffningsvärde ca	29 974 kr/ kvm
Totalt genomsnittlig insats	17 418 kr kvm
Lån	12 617 kr/ kvm
Årsavgift (exkl uppvärmning, varmvatten och hushållsel) ca	512 kr/ kvm
Uppskattad genomsnittlig förbrukningsavgift utöver årsavgift:	
Beräknad genomsnittlig kostnad för värme och varmvatten	60 kr/ kvm
Beräknad kostnad för hushållsel	425 kr/ mån/ lgh
Ovanstående beräknade kostnader är beroende på lägenhetsstorlek och familjekonstellation.	
Driftkostnader (exkl värme, varmvatten och hushållsel – eget abonnemang)	143 kr/ kvm
Kassaflöde, ca	101 kr/ kvm
Avsättning underhållsfond	40 kr/ kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande), ca	78 kr/kvm

2018052401435

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Båstad Hemmeslöv 5:19
Adress:	Solkurvan 1-10 samt Solkurvan 12, 14, 16, 269 43 Båstad Semaforvägen 3-17, 269 43 Båstad
Tomtyta:	4508 m ²
Bostadsarea ca:	2457 m ² BOA (mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning)
Byggnadens utformning:	5 st huslängor innehållande totalt 21 st radhus
Parkering:	Bostadsrättsföreningen har 16 parkeringsplatser på gemensamhetsanläggningen. 5 st parkeringsplatser finns på egen uppfart vid 5 st radhus (ingår i årsavgiften)
Sophantering:	Varje hushåll har egen soptunna med sortering.
Beräknat taxeringsvärde:	Totalt 44 793 000 kr Byggnad 34 083 000 kr Mark 10 710 000 kr
Värdeår:	2018
Datum för beviljat bygglov:	2017-09-12

Gemensamma anordningar på tomtmark

Föreningen har fler än ett hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Andel i gemensamhetsanläggningar/samfällighet

Gemensamhetsanläggning finns som avser 16 st parkeringsplatser, gårdshus, lekplats, häck och grusgångar, gräsytor, träd, belysning samt elskåp.
Ledningar i mark för spill- och kallvattenledningar, dagvattenanläggning samt tele, kraft och belysning.

Gemensamhetsanläggningar:	BÅSTAD HEMMESLÖV GA:43
Förvaltning:	Tuvelyckans samfällighetsförening
Ändamål:	Utrymme
Rättsförhållande:	Förmån
Rättighetstyp:	Officialservitut
Ändamål:	Lokalgata och naturmark

Andel och Deläggande fastigheter 284 registrerade andelstal:

48 Båstad Hemmeslöv 5:15	0,5 Båstad Hemmeslöv 5:16	48 Båstad Hemmeslöv 5:17
48 Båstad Hemmeslöv 5:18	17 Båstad Hemmeslöv 5:19	1 Båstad Hemmeslöv 5:20
1 Båstad Hemmeslöv 5:21	1 Båstad Hemmeslöv 5:22	17 Båstad Hemmeslöv 5:23
12 Båstad Hemmeslöv 5:24	51 Båstad Hemmeslöv 5:25	1 Båstad Hemmeslöv 5:26
1 Båstad Hemmeslöv 5:27	1 Båstad Hemmeslöv 5:28	0,5 Båstad Hemmeslöv 5:29
1 Båstad Hemmeslöv 5:30	1 Båstad Hemmeslöv 5:31	1 Båstad Hemmeslöv 5:32
1 Båstad Hemmeslöv 5:33	1 Båstad Hemmeslöv 5:34	1 Båstad Hemmeslöv 5:35
1 Båstad Hemmeslöv 5:36	1 Båstad Hemmeslöv 5:37	1 Båstad Hemmeslöv 5:38
1 Båstad Hemmeslöv 5:39	1 Båstad Hemmeslöv 5:40	1 Båstad Hemmeslöv 5:41
1 Båstad Hemmeslöv 5:42	1 Båstad Hemmeslöv 5:43	1 Båstad Hemmeslöv 5:44
1 Båstad Hemmeslöv 5:45	1 Båstad Hemmeslöv 5:46	1 Båstad Hemmeslöv 5:47
1 Båstad Hemmeslöv 5:48	1 Båstad Hemmeslöv 5:49	1 Båstad Hemmeslöv 5:50
1 Båstad Hemmeslöv 5:51	1 Båstad Hemmeslöv 5:52	1 Båstad Hemmeslöv 5:53
1 Båstad Hemmeslöv 5:54	1 Båstad Hemmeslöv 5:55	1 Båstad Hemmeslöv 5:56
1 Båstad Hemmeslöv 5:57	1 Båstad Hemmeslöv 5:58	1 Båstad Hemmeslöv 5:59
1 Båstad Hemmeslöv 5:61		

Kortfattad byggnadsbeskrivning av 5 st huslängor (21 st radhus), nyproduktion

Antal våningar:	2 st
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Papp med trekantslist
Ytterväggar:	Liggande träpanel
Innerväggar:	Trä/gips
Fönster:	Trä Aluminium
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme ansluten till luftvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluft, luftvärmepump, ventiler i fasad
El- och VA-anslutning:	Kommunal el och VA-nät.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Väggar	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målat	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	
Kök	Målat/Stänkskydd av kakel	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	Glaskeramik-spishäll och inbyggnadsugn, kyl, frys, diskmaskin, inbyggnads- mikrovårdsugn, målade skåp
Vardagsrum	Målat	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	
Sovrum	Målat	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	
Klädkammare	Målat	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	
WC/Dusch/Tvätt	Kakel	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	Dusch, tvättställs-kommod, badrumsskåp med spegel, tvättmaskin, torktumlare samt bänkskiva och överskåp

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	150 000 kr
Entreprenadkostnad	50 975 000 kr
Byggherrekostnad	4 979 900 kr
Markförvärv samt lagfart inkl stämpelavg och exp.avg	16 327 600 kr
Räntor och pantbrev	1 362 500 kr

Summa Kostnader:

73 795 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	31 000 000 kr
Insatser	42 795 000 kr

Summa Finansiering

73 795 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 257 831
Hyresintäkter parkeringsplatser ³⁾	28 800
Summa beräknade intäkter år 1	1 286 631 kr

TV basutbud ingår i årsavgiften. Anslutning för bredband och IP-telefoni finns i varje lägenhet. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för TV - utöver basutbud - bredband och telefoni med en av Brf:en upphandlad levererantör.

¹⁾ Uppvärmning och varmvatten går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften.
Kostnad för uppvärmning uppskattas till 45 kr per kvm och varmvatten till 15 kronor per kvm.

²⁾ Hushållsel går på eget abonnemang. Årskostnad uppskattas till 425 kr/lgh per månad.

³⁾ 16 st parkeringsplatser, 150 kr/mån.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁴⁾ (RoK)	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift baserat på andelstal (kr)	Månads- avgift ⁵⁾ (kr)	Uppskattad	Uppskattad	Uppskattad
							årskostnad Uppvärmn. + Varmvatten ¹⁾	årskostnad hushållsel ²⁾	mån.kostnad totalt ⁶⁾
							(kr)	(kr)	(kr)
1	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
2	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
3	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
4	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
5	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
6	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
7	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
8	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
9	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
10	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
11	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
12	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
13	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
14	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
15	117	4 RoK	1 895 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
16	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
17	117	4 RoK	2 295 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
18	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
19	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
20	117	4 RoK	2 095 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
21	117	4 RoK	2 295 000	4,762	59 898	4 992	7 020	5 100	6 002
				-0,002	-27				
SUMMA	2 457		42 795 000	100,000	1 257 831	104 832	147 420	107 100	

4) RoK = Rum och Kök

5) Månadsavgift exkl uppvärmning, varmvatten och hushållsel.

Uppvärmning samt varmvatten går på individuellt abonnemang för hushållsel.

6) Uppskattad månadskostnad totalt inklusive uppvärmning, varmvatten och hushållsel.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

Årsavgift Bostäder, år 1	1 257 831 kr
Hysesintäkter P-platser	28 800 kr
Summa beräknade intäkter	1 286 631 k
Ingående kassa	150 000 kr
Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa	<u>1 436 631 kr</u>

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån är beräknat utifrån offert från Svenska Handelsbanken AB med en medelränta på 2,4 % inklusive räntemarginal. 25 % av lånet är planerat att placeras med rörlig ränta.

Räntekostnad lån	744 000 kr
Avskrivning	547 428 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	1 291 428 kr

Specifikation av lån:

Lån	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Summa (kr)
Lån 1	7 750 000	3 mån	2,40	186 000	23 250	209 250
Lån 2	7 750 000	1 år	2,40	186 000	23 250	209 250
Lån 3	7 750 000	3 år	2,40	186 000	23 250	209 250
Lån 4	7 750 000	5 år	2,40	186 000	23 250	209 250
Summa	31 000 000			744 000	93 000	837 000

Enl uppdragsavtal gäller räntegaranti i 2 år från upplåtelsesdatum, vilket innebär om de månatliga faktiska räntekostnaderna enl ovan skulle avvika under denna tidsperiod, skall arvodet höjas eller minskas i motsvarande mån.

Amorteringsplan enl annuitetslån med startfaktor 0,3 % och uppräkningsfaktor 3,1 % per år.

Amorteringstid 80 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Benämning	Arskostnad
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	36 855 kr
Ekonomisk förvaltning	44 226 kr
Vatten/avlopp	73 710 kr
Gemensam elförbrukning	24 570 kr
Renhållning	73 710 kr
Löpande underhåll (inkl styrelsearvode)	29 484 kr
Försäkring	19 656 kr
Sophämtning	36 855 kr
TV basutbud	<u>12 285 kr</u>
Summa driftskostnad	351 351 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Summa beräknade driftskostnader och fastighetsskatt	351 351 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. De specificerade driftskostnaderna kan även variera sinsemellan den budgeterade totala summan på driftskostnader.

Beräknad genomsnittlig kostnad för uppvärmning samt varmvatten; 45 kr/kvm/år resp 15 kr/kvm/år.

Beräknad kostnad för hushållsel: 325–425 kr/lgh/mån beroende på lgh storlek och familjekonstellation.

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **1 642 779 kr**

Övriga finansiella poster	Årskostnad
Benämning	
Amortering	93 000 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m ²)	98 280 kr
Summa beräknade finansiella poster	191 280 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen år 1.

248 280 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning under 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m.m.

I. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Arsavgifter efter schablon	1 257 831	1 292 988	1 308 647	1 334 820	1 361 517	1 388 747	1 416 522	1 444 832	1 473 749	1 503 224	1 533 289	1 563 955	1 595 234	1 627 139	1 659 681	1 692 875
Arsavgift kr/m²	512	522	533	543	554	565	577	588	600	612	624	637	649	662	675	689
Övriga intäkter	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 788	32 433	33 082	33 744	34 419	35 107	35 809	36 525	37 256	38 001	38 761
Hysesintäkter																
Summa intäkter	1 286 631	1 312 364	1 338 611	1 365 383	1 392 691	1 420 545	1 448 955	1 477 915	1 507 493	1 537 643	1 568 396	1 599 764	1 631 759	1 664 394	1 697 682	1 731 636
Driftkostnader	351 351	359 376	365 546	372 856	380 314	387 920	395 678	403 592	411 664	419 897	428 295	436 861	445 598	454 510	463 600	472 872
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	744 000	741 768	739 467	737 094	734 648	808 389	805 519	802 559	799 507	796 361	793 117	789 772	786 214	782 542	778 752	774 841
Räntor	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032
Avskrivningar																
Summa kostnader	1 562 383	1 567 176	1 572 044	1 576 983	1 581 994	1 663 341	1 668 229	1 673 182	1 678 203	1 683 290	1 688 444	1 693 665	1 698 844	1 704 084	1 709 384	1 935 538
Arets resultat ¹	-275 752	-254 814	-233 433	-211 600	-189 303	-242 797	-219 273	-195 248	-170 709	-145 646	-120 048	-93 901	-67 085	-39 689	-11 702	-203 902
Avsättning för underhåll (yttre fond)	96 280	100 246	102 251	104 296	106 381	108 509	110 679	112 893	115 151	117 454	119 803	122 199	124 643	127 136	129 678	132 272
Avsättning till underhållsfond																
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	96 280	198 526	300 776	405 072	511 453	619 962	730 641	843 534	958 685	1 076 139	1 195 941	1 318 140	1 442 783	1 569 919	1 699 597	1 831 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-275 752	-254 814	-233 433	-211 600	-189 303	-242 797	-219 273	-195 248	-170 709	-145 646	-120 048	-93 901	-67 085	-39 689	-11 702	-203 902
Arets resultat																
Arets avskrivning	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032	467 032
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	191 280	212 218	233 599	255 432	277 729	224 235	247 759	271 784	296 323	321 386	346 984	373 131	399 947	427 343	455 330	263 130
Likviditetsreserv	150 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-95 000	-95 883	-98 855	-101 920	-105 079	-108 337	-111 695	-115 158	-118 728	-122 408	-126 203	-134 279	-138 576	-143 010	-147 587	-152 309
Arets kassaflöde	246 280	116 335	134 743	153 512	172 650	115 898	136 063	156 626	177 595	198 977	220 781	238 852	261 371	284 332	307 743	110 821
Kassabehållning inkl. fondavsättning	246 280	364 615	499 358	652 870	825 520	941 418	1 077 481	1 234 108	1 411 703	1 610 680	1 831 461	2 070 313	2 331 684	2 616 016	2 923 760	3 034 581
Låneskuld	31 000 000	30 907 000	30 811 117	30 712 262	30 610 342	30 505 262	30 396 925	30 285 230	30 170 072	30 051 345	29 928 936	29 802 733	29 688 454	29 529 878	29 386 668	29 239 281

Förutsättningsdiagram

Arsavgifttema och hyror P-platser höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2,0 %
 Anmärkning 93 000 kr år 1, därefter en årlig höjning med 3,1 %.
 Medelränta år 1-5 är 2,4% och år 6-16 är 2,65%.

¹ Arets resultat
 Efter som avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bolagsföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Arets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11	År16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	512	522	533	543	554	565	624	689
Antagen räntenivå + 1%	638	648	658	668	679	689	746	808
Antagen räntenivå + 2%	764	774	783	793	803	814	868	927
Antagen räntenivå - 1%	386	396	407	418	430	441	502	570
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	512	524	536	549	562	575	647	728
Antagen inflationsnivå + 2%	512	526	540	555	570	586	672	772
Antagen inflationsnivå - 1%	512	520	529	538	546	556	603	655

I årsavgiften ingår ej uppvärmning, varmvatten och hushållsel (individuellt abonnemang).

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse, kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Inbetalning av förskott görs först efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket. Bostadsrättsharen erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 april 2018 för bostadsrättsföreningen Tunhusen i Båstad, org. nr: 769633-8057.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

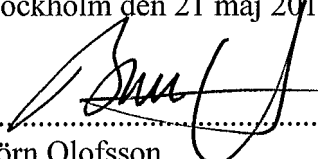
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

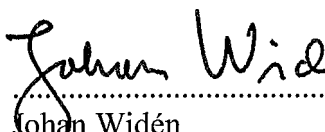
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 maj 2018


.....
Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-21 för Brf Tunhusen i Båstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-01-26
2. Registreringsbevis	2018-05-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-11-20
4. Samtal med kontrollansvarig	2018-04-27
5. Kreditoffert Handelsbanken	2018-04-16
6. Illustrationsplan	2018-01-22
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-05
8. Beräkning av taxeringsvärde	2018-04-30
9. Bygglovsbeslut	2017-09-12
10. Uppdragsavtal	2018-01-10
11. Bekräftelse	2018-05-04
12. Specificering av försäljningspris	odaterat
13. Beräkning av avskrivning	2018-04-30
14. Köpebrev	2018-01-10
15. Bostadsfakta	odaterad
16. Båstad Hemmeslöv ga:42	2018-04-25
17. Bekräftelse av antal sålda lägenheter	2018-04-25
18. Bekräftelse av inflyttningstider	2018-04-16
19. Planskisser	2016-12-28

fw