

Ekonomisk plan

för

Bostadsföreningen Viks Fiskeläge 15:15

Organisationsnummer: **769632-1178**

Ekonomisk plan för

## **Brf Viks Fiskeläge 15:15**

Org.nr. 769632-1178

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Lägenhetsförteckning, daterad 2016-05-06
- G. Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11, daterad 2016-05-06
- H. Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11, daterad 2016-05-06

Bilaga 1: Besiktningsprotokoll daterad 2016-02-10 , Österlen Bygg&FastighetsKonsult AB

Bilaga 2: Brandskyddsdokumentation daterad 2016-04-21 , Per Dahlman, Brandkonsult

Bilaga 3: Energideklaration daterad 2016-03-04, 14 energy Eklund & Eklund

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättföreningens namn är Brf Viks fiskeläge 15:15. Föreningen (org.nr. 769632-1178) har registrerats 2016-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har enligt antagna stadgar till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostadslägenheter med andelsrätter, med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen, efter förvärvet från Zeranord AB, kommer att äga fastigheten Viks Fiskeläge 15:15 med 4 st fullt utrustade bostadslägenheter. Den ekonomiska planen är baserad på 40 andelsrätter dvs. 10 andelsrätter per lägenhet. Ägaren av en andel får nyttja föreningens lägenhet 5 veckor per år enligt en bestämd turordning. Månadsavgift betalas av varje andelsägare för att täcka drift- och underhållskostnader samt kapitalkostnader i föreningen.

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, i fråga om kostnader för byggnadernas förvärv mm, enligt redovisning nedan. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad är preliminär. Anskaffningen sker via köpekontrakt, där bostadsrättföreningen förvärvar fastigheten från bolaget Zeranord AB (559033-3927) först när 70% av andelsrätter är tecknade.

Upplåtelse av lägenheterna med andelsrätter beräknas ske under augusti månad 2016.

## B. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning:	Viks Fiskeläge 15:15
Kommun:	Simrishamn
Adress:	Williams väg 17A-C, 272 95 Simrishamn
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1122 kvm
Bostadsarea:	269 kvm
Biarea:	7 kvm
Byggnadsår:	2008/2009
Byggnadstyp:	Fritidshus
Försäkringar:	Fullvärde, Dina Försäkringar Skåne, Försäkr.nr 65368218
Uppvärmning:	Vattenburen värme, via luft/vattenpump IVT, Golvvärme plan 1, radiatorer plan 2
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via fasadventiler. Separat kanalfläkt för respektive lägenhet
Godkänd OVK:	Daterad 2016-05-02
Energideklaration:	Daterad 2016-03-04
Grundläggning:	Gjutet betong, ej källare
Stomme:	Lättklinkerblock 360 mm Iso-block
Yttertak:	Betongpannor
Fasad:	Puts
Fönster:	3-glas
Tvättstuga:	Tvättmaskin/torktumlare finns i biutrymmet.
Sophantering:	Kärlosortering enligt kommunens föreskrifter
Lägenheterna:	3 lägenheter om ca 78 kvm vardera, 1 lägenhet om 35 kvm

**Servitut: 3 st**

Servitut: 12911M-02/21351.1

Ändamål: kraftledning

Till förmån för: Olofström Hallandsboda 1:82 Härnäs 1:94

Belastar : Viks Fiskeläge 15:2 , Viks Fiskeläge 15:15

Servitut: 1291-2741.1

Ändamål: väg

Rätt att använda område för in o utfart

Till förmån för : Viks Fiskeläge 15:15

Belastar: Viks Fiskeläge 15:2

Servitut: 1291- 2741.2

Ändamål: Vatten o avloppsledning

Rätt att behålla, förnya och underhålla vatten och avloppsledning

Till förmån för: Viks Fiskeläge 15:15

Belastar Viks Fiskeläge 15:2

**Teknisk status:**

Hänvisas till besiktningssprotokoll daterad 2016-02-10 upprättat av Österlen Bygg & Fastighetskonsult AB (Bilaga 1)  
Anmärkningar sida 9 har åtgärdats

Hänvisas till Brandskyddsdokumentation daterad 2016-04-21 upprättat av Per Dahlman, Brandkonsult (Bilaga 2)

Hänvisas till Energideklaration daterad 2016-03-04 upprättat av 14 energy Eklund & Eklund (Bilaga 3)

**C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv**

Taxeringsvärde: Fastighetsdeklaration har lämnats till Skatteverket. Besked väntas i juni 2016.  
Därav byggnadsvärde: Finns inget taxeringsvärde för nuvarande  
Därav markvärde:

Fastighetsförvärv	13 350 000 kr
Stämpelskatt inkl. exp.avg.	201 075 kr
Reservering underhåll	50 000 kr
Anskaffningskostnad:	13 601 075 kr

(

**D. Finansiering**

Specifikation av fastighetens finansiering.

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i föreningen och insatser:

Lån:	Summa	Räntesats:	Säkerhet:	Amortering per år
<b>SEB</b>	<b>3 801 075</b>	<b>2,5%</b>	<b>Pantbrev 5 600 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Insatser:</b>	<b>9 800 000</b>			

\*Medelräntan avser vid kalkyltillfället gällande ränta för ett mixat lån på löptiderna rörligt, 2 och 4 år. Definitiv ränta fastslås i samband med lånens utbetalning.

Pantbrev på fastigheten uppgår till 5 600 000 kronor, dessa kommer att vara obelånade på tillträdesdagen.

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

### Kostnader

#### Kapitalkostnader, kr/år

Räntor 95 027

#### Driftskostnader, inkl. moms i förekommande fall, kr/år

Reparationer löpande 30 000

Uppvärmning/el 30 500

Adm. och ek. förvaltning 50 000

Fastighetsskötsel inkl. trädgård 36 000

Renhållning och sotning 12 000

Vattenförbrukning 14 000

Försäkringar 5 500

Kabel-TV 10 000

Revision 10 000

Övriga kostnader 30 000

**228 000**

#### Övriga kostnader, kr/år

Planenlig avskrivning 94 858

Fastighetsavgift 5 072

**Summa beräknade årliga kostnader 422 956**

### Intäkter

Årsavgifter andelslägenheter (30\*10800) 324 000

Årsavgifter Studio (10\*7200) 72 000

**Summa beräknade årliga intäkter 396 000**

#### Avsättning

Fond för yttre underhåll 45 000

Ovanstående avskrivningar är baserade på byggnadernas andel (70,0%) av fastighetsförvärv (13 350 000 kr) och stämpelskatt (201 075 kr) med 1,0 % avskrivning per år.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal samt 2/3 årsavgift för studio i enlighet med bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-05-06.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal samt 2/3 årsavgift för studio i enlighet med bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-05-06.

### Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Räntekostnad, kr	Amortering, kr	Kapitalkostnad, kr
1	95 027	20 000	115 027
2	98 308	20 000	118 308
3	101 549	20 000	121 549

### F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2016-05-06

### G. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2016-05-06

### H. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2016-05-06

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Simrishamn, 2016-05-06



Kent Zerat



Annika Zerat



Krister Nordland



## G. EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS

Avsnitt G

Bfr Viks Fiskeläge 15:15 , 769632-1178

2016-05-06

### Resultatprognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränteantagande	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	3,00%	3,20%	3,20%
Inflationsantagande	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%
Lån (amortering 20 000/år)	3 801 075	3 781 075	3 761 075	3 741 075	3 721 075	3 701 075	3 601 075
Räntor	95 027	98 308	101 549	104 750	111 632	118 434	115 234
Avskrivning	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858
Driftkostnader	228 000	231 420	234 891	238 415	241 991	245 621	271 185
Fastighetsavgift	5 072	5 148	5 225	5 304	5 383	5 464	6 033
<b>Summa kostnader</b>	<b>422 956</b>	<b>429 734</b>	<b>436 523</b>	<b>443 326</b>	<b>453 864</b>	<b>464 377</b>	<b>487 310</b>
Årsavgifter (900/600 kr/mån/andel)	396 000	401 940	407 969	414 089	420 300	426 604	471 006
<b>Summa intäkter</b>	<b>396 000</b>	<b>401 940</b>	<b>407 969</b>	<b>414 089</b>	<b>420 300</b>	<b>426 604</b>	<b>471 006</b>
<b>Resultat</b>	<b>-26 956</b>	<b>-27 794</b>	<b>-28 554</b>	<b>-29 237</b>	<b>-33 564</b>	<b>-37 772</b>	<b>-16 304</b>
<b>Resultat exkl avskrivningar</b>	<b>67 901</b>	<b>67 064</b>	<b>66 303</b>	<b>65 620</b>	<b>61 294</b>	<b>57 085</b>	<b>78 554</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
<b>Resultat som ovan</b>	<b>-26 956</b>	<b>-27 794</b>	<b>-28 554</b>	<b>-29 237</b>	<b>-33 564</b>	<b>-37 772</b>	<b>-16 304</b>
Återförda avskrivningar	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858	94 858
Amortering	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
<b>Genererat likvida medel (+/-)</b>	<b>47 901</b>	<b>47 064</b>	<b>46 303</b>	<b>45 620</b>	<b>41 294</b>	<b>37 085</b>	<b>58 554</b>
Ingående kassa	50 000	52 901	54 965	56 269	56 889	53 182	
Kassa/bank vid årets slut	97 901	99 965	101 269	101 889	98 182	90 268	
Överfört till underhållsfond	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	
<b>Kassa bank löpande likvida medel</b>	<b>52 901</b>	<b>54 965</b>	<b>56 269</b>	<b>56 889</b>	<b>53 182</b>	<b>45 268</b>	
Yttre rep.fond	45 000	90 000	135 000	180 000	225 000	270 000	

## H. Känslighetsanalys

Avsnitt H

Bfr Viks Fiskeläge 15:15 , 769632-1178

Årsavgift och hyror om:	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Dagens inflation och...</b>								
-dagens räntenivå + 1 %	434 011	439 751	445 580	451 499	457 511	463 615	507 017	
-dagens räntenivå + 2 %	472 022	477 562	483 191	488 910	494 721	500 626	543 027	
-dagens räntenivå + 3 %	510 032	515 372	520 801	526 321	531 932	537 637	579 038	
-dagens räntenivå - 1 %	357 989	364 129	370 358	376 678	383 089	389 594	434 995	
-dagens räntenivå - 2 %	319 979	326 319	332 748	339 267	345 878	352 583	398 984	
-dagens räntenivå - 3 %	281 968	288 508	295 137	301 856	308 668	315 572	362 974	
<b>Dagens räntenivå och...</b>								
-dagens inflation + 1 %	398 280	404 254	410 318	416 473	422 720	429 061	473 718	
-dagens inflation + 2 %	400 560	406 568	412 667	418 857	425 140	431 517	476 430	
-dagens inflation - 1 %	393 720	399 626	405 620	411 704	417 880	424 148	468 294	
-dagens inflation - 2 %	391 440	397 312	403 271	409 320	415 460	421 692	465 582	



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Viks Fiskeläge 15:15 med org.nr 769632-1178, 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 40 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-05-06

Stadgar för Brf Viks Fiskeläge 15:15 antagna på föreningsstämma 2016-09-04

Registreringsbevis för Brf Viks Fiskeläge 15:15

Köpeavtal mellan Zeranord AB och Brf Viks Fiskeläge 15:15 daterat 2016-11-10

Samägarvillkor daterat 2016-05-06

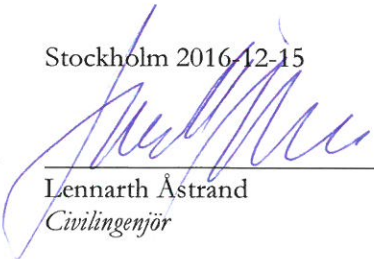
Utlåtande över överlåtelsebesiktning daterat 2016-06-29

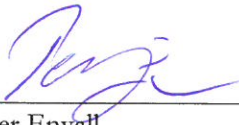
Utlåtande över kostnader för åtgärdande av besiktningsanmärkningar daterat 2016-10-12

Offert för finansieringen av Brf Viks Fiskeläge 15:15

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016-12-15

  
Lennarth Åstrand  
Civilingenjör

  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.