

2016070808673

# EKONOMISK PLAN

BRF STRANDBYN  
769631-1187

**Registrerad av Bolagsverket 2016-08-24**

juli 2016

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader.....</b>	<b>5</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	5
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	5
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	6
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal.....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>7</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	7
10.2	<i>Känslighetsanalys .....</i>	8
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>10</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BRF STRANDBYN

### 1 ALLMÄNT

Brf Strandbyn med org.nr. 769631-1187 har registrerats hos Bolagsverket 2015-1102. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Föreningen har ingått totalentreprenadavtal med Mjölby Entreprenad AB om uppförande av föreningens byggnader.

Föreningen kommer hos Bolagsverket söka tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt efter att föreningen ställt säkerhet insatser enligt 4 kap 2 § 2:a stycket i Bostadsrättslagen. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning kommer att i etapper från och med september 2016. Samtliga lägenheter beräknas vara färdigställda under juni 2017 varpå sista inflyttningar kommer att ske. Samtliga lägenheter är förhandstecknade.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Tränsen 5
Kommun	Trelleborg
Församling	Dalköpinge
Adress/belägenhet	Tränsvägen 1 - 37, 2 -20
Tomtarea	12 044 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2008-05-29
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2017
Byggnadstyp	29 småhus.
Uthyrningsbar area	2 882 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	29 lägenheter om sammanlagt 2 882 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump med återvinning. Vattenburen Golvvärme.
Ventilation	Frånluft, återvinning.
Grundläggning	Kantförstyvad platta på mark
Stomme	Trästomme.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Papp.
Fasader	Luftad fasadskiva.
Fönster	3-glas, Traryd.
Sophantering	I anslutning till respektive lägenhet.
Övrigt	Carport och förråd till alla lägenheter.

### 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärdet för år 2016 är 30 885 000 kr. Typkod är 230 (småhusenhet, grupphusområde). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

### 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris <sup>1</sup>	88 328 208	30 648
Ingående saldo	146 792	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>88 475 000</b>	<b>30 699</b>

<sup>1</sup> I inköpspris ingår köpeskilling för fastigheten, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader, lagfartskostnad pantbrevskostnad, mäklararvode mm.

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 650 000	Rörlig/3 mån	1,25	170 625	23 790	194 415	2,50
Bottenlån 2	13 650 000	ca 3 år	1,50	204 750	23 790	228 540	2,50
Bottenlån 3	13 650 000	ca 5 år	2,00	273 000	23 790	296 790	2,50
<b>Summa lån år 1</b>	<b>40 950 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,58</b>	<b>648 375</b>	<b>71 370</b>	<b>719 745</b>	<b>2,50</b>
<b>Insatser</b>	<b>47 525 000</b>						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>88 475 000</b>						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
El	30 000	10
Styrelse/revision	25 000	9
Ekonomisk förvaltning	55 000	19
Skötsel lekplats, gemensam mark och vägar	60 000	21
Försäkring	25 000	9
Övrigt	30 000	10
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>225 000</b>	<b>78</b>
Avsättning yttre underhåll	144 100	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bostadsrättshavarna svarar för att teckna egna abonnemang för hushållsel (inkl värme), vatten, sophantering och TV/internet. Bedömd totalkostnad för egna abonnemang uppgår till 170 kr/kvm. Bostadsrättshavarna svarar även för inre underhåll och skötsel av till lägenhet tillhörande mark.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Beräknat taxeringsvärde bostäder	30 885 000
Kommunal fastighetsavgift (7 412 kr per lgh)	214 948

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 412 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2032.

### 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	63 861 709
Avskrivning per år	638 617

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	1 534 809	533
Ränteintäkter	-	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 534 809</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,50 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 1,5 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	30 699
Belåning år 1	14 209
Insatser	16 490
Driftskostnader år 1	78
Avsättning underhållsfond år 1	50
Årsavgift år 1	533

## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

### 10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025
Ränta	648 375	704 021	759 362	950 094	947 996	1 013 283	997 902
Ränta %	1,58%	1,72%	1,86%	2,33%	2,33%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617
Driftskostnader	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 511 992</b>	<b>1 572 138</b>	<b>1 632 069</b>	<b>1 827 483</b>	<b>1 830 160</b>	<b>1 900 318</b>	<b>1 910 793</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	533	541	549	557	565	574	618
Årsavgifter bostäder	1 534 809	1 557 831	1 581 199	1 604 917	1 628 990	1 653 425	1 781 209
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 534 809</b>	<b>1 557 831</b>	<b>1 581 199</b>	<b>1 604 917</b>	<b>1 628 990</b>	<b>1 653 425</b>	<b>1 781 209</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>22 817</b>	<b>-14 307</b>	<b>-50 871</b>	<b>-222 566</b>	<b>-201 170</b>	<b>-246 892</b>	<b>-129 585</b>
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	22 817	-14 307	-50 871	-222 566	-201 170	-246 892	-129 585
Återföring avskrivningar	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617	638 617
Amorteringar	-71 370	-77 080	-83 246	-89 906	-97 098	-104 866	-154 083
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>590 064</b>	<b>547 231</b>	<b>504 501</b>	<b>326 145</b>	<b>340 349</b>	<b>286 859</b>	<b>354 950</b>
Avsättning till yttre underhåll	-144 100	-146 982	-149 922	-152 920	-155 978	-159 098	-175 657
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>445 964</b>	<b>400 249</b>	<b>354 579</b>	<b>173 225</b>	<b>184 371</b>	<b>127 761</b>	<b>179 293</b>
Ingående saldo kassa	146 792						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>736 856</b>	<b>1 284 087</b>	<b>1 788 587</b>	<b>2 114 733</b>	<b>2 455 082</b>	<b>2 741 940</b>	<b>4 382 922</b>
<b>Ackumulerad avsättning till underhåll</b>	<b>144 100</b>	<b>291 082</b>	<b>441 004</b>	<b>593 924</b>	<b>749 902</b>	<b>909 000</b>	<b>1 753 512</b>

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>							
Ränta %	1,6%	1,7%	1,9%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 088 845	1 157 582	1 226 620	1 431 691	1 444 620	1 525 665	1 601 916
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	378	402	426	497	501	529	556
Årsavgiftenligt prognos kr/m <sup>2</sup>	533	541	549	557	565	574	618
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>							
Ränta %	1,9%	2,1%	2,2%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 223 877	1 292 377	1 361 157	1 701 679	1 714 008	1 929 510	1 999 609
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	425	448	472	590	595	670	694
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-20,3%	-17,0%	-13,9%	6,0%	5,2%	16,7%	-12,3%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>							
Ränta %	1,6%	1,7%	1,9%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 088 845	1 164 242	1 240 363	1 452 963	1 473 889	1 563 423	1 690 435
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	378	404	430	504	511	542	587
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-29,1%	-25,8%	-21,6%	-9,5%	-9,5%	-5,4%	-5,1%



# 11 LÄGENHETSREDOVISNING

2016070808681

Lgh nr	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
1	4 rok	110	3,7222	1 800 000	4 761
2	4 rok	110	3,7222	1 800 000	4 761
3	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
4	3 rok	88	3,1548	1 425 000	4 035
5	4 rok	110	3,7222	1 750 000	4 761
6	4 rok	110	3,7222	1 750 000	4 761
7	4 rok	110	3,7222	1 750 000	4 761
8	4 rok	110	3,7222	1 750 000	4 761
9	4 rok	110	3,7222	1 725 000	4 761
10	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
11	3 rok	88	3,1548	1 425 000	4 035
12	4 rok	110	3,7222	1 810 000	4 761
13	4 rok	110	3,7222	1 810 000	4 761
14	4 rok	110	3,7222	1 810 000	4 761
15	4 rok	110	3,7222	1 875 000	4 761
16	4 rok	110	3,7222	1 875 000	4 761
17	4 rok	110	3,7222	1 875 000	4 761
18	4 rok	110	3,7222	1 875 000	4 761
19	4 rok	110	3,7222	1 895 000	4 761
20	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
21	3 rok	88	3,1548	1 450 000	4 035
22	3 rok	88	3,1548	1 450 000	4 035
23	3 rok	88	3,1548	1 450 000	4 035
24	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
25	3 rok	88	3,1548	1 425 000	4 035
26	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
27	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
28	3 rok	88	3,1548	1 425 000	4 035
29	3 rok	88	3,1548	1 475 000	4 035
<b>Totalt</b>		<b>2 882</b>	<b>100,00</b>	<b>47 525 000</b>	<b>127 905</b>

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel (och uppvärmning) samt, vatten, sophantering och TV/internet.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Trelleborg 2016-06-30

Mattias Bengtsson

Ulf Jönsson

Magnus Jönsson

2016070808683

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2016-06-30 för bostadsrättsföreningen Strandbyn, org. nr. 769631-1187.

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.

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

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.

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

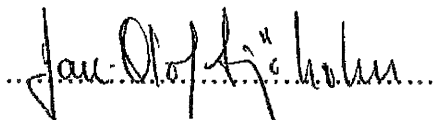
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 1 juli 2016

Lammhult den 2 juli 2016



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-07-01 och 2016-07-02, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandbyn**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-11-02
- Stadgar, registrerade 2015-11-02
- Fastighetsinformation för Trelleborg Träsen 5, 2016-06-20
- Köpebrev, 2015-12-14
- Entreprenadavtal, 2016-06-29
- Finansieringsoffert, 2016-06-14
- Beräkning taxeringsvärde, Småhus 2015-2017
- Offert ekonomisk förvaltning, 2016-06-23

2016070808684