

## Ekonomisk Plan



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Vita Stränder

VELLINGE

ORGANISATIONSNUMMER: 769627-7990

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	2
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	2
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV .....	4
D.	PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....	5
E.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER .....	5
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....	5
G.	LAGENHETSREDOVISNING .....	7
H.	EKONOMISK PROGNOZ .....	7
I.	KÄNSLIGHETSANALYS .....	8
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....	8



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vita Stränder ("BRFVS") med organisationsnummer 769627-7990 registrerades hos Bolagsverket 2014-03-18. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket [2014-06-17].

BRFVS tillträdde Fastigheten i juni 2014 genom att förvärva samtliga andelar i Vita Stränder Ekonomisk Förening som har Fastigheten som sin enda tillgång.

BRFVS uppför sju byggnader med 30 lägenheter på fastigheten Vellinge Höllviken 10:4 ("Fastigheten"). Byggstart skedde november 2014 med beräknat färdigställande den 15 december 2015. BRFVS har tecknat totalentreprenadkontrakt med Modular ML AB.

BRFVS har träffat förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap. 3§. Nordic Guarantee garanterar i en särskild försäkring säkerhet för inbetalda förskott.

BRFVS har tecknat en insatsgarantiförsäkring med Gar-Bo

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för BRFKPs verksamhet. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv mm. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet.

Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, september 2015, bedömda förutsättningarna för finansiering.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- Fastighetsbeteckning: Vellinge Höllviken 10:4
- Areal: 6 887 m<sup>2</sup>
- Detaljplan från: 2011-12-30

På fastigheten Vellinge Höllviken 10:4 uppförs sju huskroppar med totalt 30 lägenheter. Lägenheternas storlek fördelas enligt:

	Antal	Storlek	Kommentar
2RÖK	6	55 m <sup>2</sup>	
3RÖK	2	80 m <sup>2</sup>	
3RÖK	9	84 m <sup>2</sup>	
4RÖK	3	96 m <sup>2</sup>	
4RÖK	4	98 m <sup>2</sup>	
5RÖK	2	110 m <sup>2</sup>	
6RÖK	4	189 m <sup>2</sup>	garhus
Totalt	30	2 902 m <sup>2</sup>	

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

- Fastigheten har ett servitut med Ändamål: GAS, Ledningsrätt: Last
- Fastigheten har andel i Vellinge Höllviken GA:12

### Byggnadsbeskrivning

- 7 st. huskroppar

Byggnadsår	2015
Grund	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag:	Betong
Tak:	Takstolar i trä



	Papptak
Fönster:	Alu-fönster och 2/3-glasfönster
Dörrar:	Entrédörr: Branddörr med standardlåskista Toalettdörr: Vitmålad i MDF med lås.
Fasad:	Träfasad
Uppvärmning	Grundvattenvärme
Ventilation	Mekanisk till/frånluft
Installationer	TV-anslutning: Fiber Internetanslutning: Fiber. Framdraget - eget abonnemang
Utebelysning	Fasadbelysning vid entréer För lägenhetsförråd, Städ, Fastighetsförråd, Teknikutrymmen eller d.y. monteras armaturer. Utebelysning vid spänger
Förråd	Förråd i eller i anslutning till lägenheterna Större lägenheter har även förråd i anslutning till carport/p-plats
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
Vardagsrum	Golv: Vitlaserad askparkett Väggar: Vitmålade, släta Tak: Vitmålade Fönsterbänkar: Sandsten
Entré/hall	Klädstång med hatthylla Golv: Sandsten och vitlaserad askparkett Väggar: Vitmålade, släta Tak: Vitmålat Klädkammare
Kök	HTH-inredning eller likvärdig Golv: Vitlaserad askparkett Väggar: Vitmålade, släta Tak: Vitmålade Fönsterbänkar: Sandsten Kökssnickerier: Vita släta mattlackerade skåpsluckor och dolda handtag och bänkskivan av laminat, med underlimmad diskho. Vitvaror från Siemens (induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, diskmaskin). Fläkt. Stänkskydd i kakel.
Sovrum	Golv: Vitlaserad askparkett Väggar: Vitmålade, släta Tak: Vitmålade Fönsterbänkar: Sandsten Förvaring: Garderob
Badrum/WC	Golv: Klinker Väggar: Kakel

Gäst-WC	Sanitetsporslin
	Duschkörna av glas (badrum)
	Inredning med spegel och kommod för förvaring
	Krokar och hållare för toalettrulle
Tvättavdelning	Gäst-wc: Golv: Klinker
	Väggar: Kakel
	Sanitetsporslin
	Inredning med spegel och kommod för förvaring
Tvättavdelning	Krokar och hållare för toalettrulle
	Golv: Klinker
	Väggar: Kakel
	Vask
	Tvättmaskin och torktumlare

### Gemensamma utrymmen

- Teknikutrymme
- Miljöstation

### Lägenhetsförråd

Förråd i eller i anslutning till lägenheterna

Större lägenheter har även förråd i anslutning till carport/p-plats

### Parkering

Totalt 32 parkeringsplatser + 2 handikapp-platser. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats som hyrs ut av föreningen.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

### Taxering

Efter byggnationen kommer fastigheten få typkoden 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Taxeringsvärdet har uppskattats till 53 400 000 kronor med Skatteverkets "beräkna taxeringsvärde"-modell. 11 400 000 är hänförligt till mark och 42 000 000 till byggnaden.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet	137 435 000
Initial kassa	150 000
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>137 585 000</b>

Fastigheten anskaffades genom förvärv av Vita Stränder Ekonomisk Förening, ägare av fastigheten, med därpå följande försäljning av fastigheten från Vita Stränder Ekonomisk förening till BRF Vita Stränder. Byggnader nyuppförs jämlikt entreprenadavtal som tecknas av BRF Vita Stränder och entreprenör. Köpeskillingen för Vita Stränder Ekonomisk Förening är avtalad att vara mellanskillnaden mellan å ena sidan summan av BRFVS långfristiga skuldsättning enligt dess registrerade ekonomiska plan, och vad förvärvare av samtliga bostadsrätter erlägger till BRFVS såsom insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter och å andra sidan summan av Brf Vita Stränders samtliga kostnader för färdigställande och tillhandahållande av bostadsrätterna i fastigheten innefattande bl.a. direkt och indirekt kostnader för att förvärva fastigheten (exklusive köpeskillingen för Vita Stränder Ekonomisk Förening) inklusive stämpelskatt och lagfart, projekteringskostnader och övriga byggherrekostnader, byggkostnader, anslutningskostnader, mervärdesskatt, finansieringskostnader och konsultationskostnader såsom för byggnadskontrollant och mäklare. Detta innebär bl.a. att eventuella upplåtelseavgifter som köpare av bostadsrätter erlägger utöver insats för bostadsrätt påverkar nämnda köpeskillning i höjande riktning.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser, upplåtelseavgifter etc.

Lån	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Totalt
Belopp kr	5 456 667	5 456 667	5 456 667	16 370 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid	3mån	2 år	5 år	
Räntesats	1.50%	1.28%	1.96%	1.58%
Amortering bottenlån år 1	27 283	27 283	27 283	81 850
Räntekostnad år 1	81 850	69 845	106 951	258 646
Kapitalkostnad år 1	109 133	97 129	134 234	340 496

Totalt lån	16 370 000
Insatser	121 215 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>137 585 000</b>

- Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.
- Antagna räntesatser enligt låneoffert per den 2015-09-17.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal ett och två.

Årsavgifter	886 016
Parkerling	153 600
Summa beräknade intäkter år 1	1 039 616

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Föreningen avser finansiera fastigheten med bottenlån.

Banklånen är på totalt 16 370 000 kr och antas bestå av tre olika löptider med lika delar 3-månaders, 2-års och 5-års-bindningstid. Snitträntan på föreningens lån uppskattas till 1,58%. Lånens räntekostnad år 1 uppgår därmed till 258 646 kronor.

Lånens kostnad, ränta och amortering, belastas lägenheterna enligt kolumnen "Andelstal/Kapital" under kapitel G, Lägenhetsredovisning.

Amortering antas ske med en rak amortering, 0,5% av lånebeloppet årligen.

### Driftskostnader

Driften för fastigheten exklusive fastighetsavgift beräknas till mellan 115 och 230 kr/kvm och år. Antagandena om driftskostnader nedan ligger till grund för "Andelstal/Drift" under kapitel G, Lägenhetsredovisning

	Per m <sup>2</sup>		Belopp		
	Lgh	Parhus	Lgh	Parhus	Totalt
Fastighetsel	20.0	20.0	42 920	15 120	58 040
Vatten/Avlopp/Avfall	60.0	60.0	128 760	45 360	174 120
Uppvärmning	65.0		139 490		139 490
Fastighetsförsäkring	10.0	10.0	21 460	7 560	29 020
Fastighetskötsel/reparationer	50.0		107 300		107 300
Ekonomisk förvaltning	13.8	13.8	29 580	10 420	40 000
Övriga kostnader	11.2	11.2	24 070	8 480	32 550
<b>Totalt</b>	<b>230.0</b>	<b>115.0</b>	<b>493 580</b>	<b>86 940</b>	<b>580 520</b>
Ytor	2 146 m <sup>2</sup>	756 m <sup>2</sup>			2 902 m <sup>2</sup>

Vägförening	38 500
<b>Summa drift- och underhållskostnader</b>	<b>619 020</b>

Hushållsel betalas separat för respektive lägenhet.

Driftskostnaderna beräknas öka med 2.0% per år.

Följande typ av driftskostnader tillkommer för samtliga bostadsrättshavaren:

- TV utöver grundutbudet
- Hushållsel

För lägenhetsinnehavarna i parhusen (27-30 i G. Lägenhetsredovisning nedan) tillkommer även uppvärmning. Till parhusen kommer även upplåtas tomt vilket innebär att skötsel ingår i inre underhållet för dessa.

### Kommunal avgift

Fastigheten erhåller värdeåret 2015 och därmed utgår ingen kommunal avgift under de femton första åren och. Från år 16 utgår full kommunal avgift.

### Fondavsättning

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Den årliga avsättningen till fonden för yttre underhåll skall ske enligt en underhållsplan. Initialt avsätts 0.15% av taxeringsvärdet som förväntas bli 80 100 kronor, vilket motsvarar ca 28 kronor per kvadratmeter BOA.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

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

Nr	Adress_Lghnr	Hus	Våning	ROK	Yta	Drift	Kapital	Avg./år	Avg./mån	Insats
01	59_1002	1A	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 570 000
02	59_1102	1A	2	4	98	3.7887%	4.5666%	36 217	3 018	4 165 000
03	59_1001	1B	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 570 000
04	59_1101	1B	2	4	96	3.7114%	4.4734%	35 478	2 957	4 125 000
05	57_1001	2A	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 310 000
06	57_1101	2A	2	5	110	4.2527%	5.1258%	40 652	3 388	4 970 000
07	57_1002	2B	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 950 000
08	57_1102	2B	2	4	98	3.7887%	4.5666%	36 217	3 018	4 520 000
09	55_1001	3A	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 960 000
10	55_1101	3A	2	5	110	4.2527%	5.1258%	40 652	3 388	5 180 000
11	55_1002	3B	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	4 375 000
12	55_1102	3B	2	4	98	3.7887%	4.5666%	36 217	3 018	5 100 000
13	53_1001	4A	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	4 335 000
14	53_1101	4A	2	4	96	3.7114%	4.4734%	35 478	2 957	4 940 000
15	51_1001	4B	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	4 145 000
16	51_1101	4B	2	4	96	3.7114%	4.4734%	35 478	2 957	4 735 000
17	51_1002	4C	1	3	84	3.2475%	3.9143%	31 044	2 587	3 950 000
18	51_1102	4C	2	4	98	3.7887%	4.5666%	36 217	3 018	4 610 000
19	49_1002	5A	1	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 225 000
20	49_1102	5A	2	3	80	3.0928%	3.7279%	29 565	2 464	3 338 000
21	49_1001	5B	1	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 225 000
22	49_1101	5B	2	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 250 000
23	47_1002	5C	1	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 250 000
24	47_1102	5C	2	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 250 000
25	47_1001	5D	1	2	55	2.1263%	2.5629%	20 326	1 694	2 250 000
26	47_1101	5D	2	3	80	3.0928%	3.7279%	29 565	2 464	3 337 000
27	45	6A	1	6	189	4.2586%	0.0000%	23 232	1 936	5 820 000
28	43	6B	1	6	189	4.2586%	0.0000%	23 232	1 936	5 870 000
29	41	7A	1	6	189	4.2586%	0.0000%	23 232	1 936	5 920 000
30	39	7B	1	6	189	4.2586%	0.0000%	23 232	1 936	5 970 000
30 lägenheter					2 902	100.00%	100.00%	886 016	73 835	121 215 000

Fördelning av årsavgifter sker med hjälp av två skilda andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Det första andelstalet ("Drift") skall användas för att fördela föreningens övriga kostnader och intäkter. Det andra andelstalet ("Kapital") skall användas för att fördela räntekostnader för det lån som föreningen upptagit för finansiering av ursprunglig anskaffningskostnad.

Driftandelstalet är beräknat efter boyta och med hänsyn tagen till att parhusen betalar uppvärmningen utöver årsavgiften.

Kapitalandelstalet beräknas efter boyta med undantag för parhusen som inte belastas av kapitalandel.

## H. EKONOMISK PROGNOZ

### Sammanfattning föreningens inbetalningar och utbetalningar år 1

Årsavgifter	886 016
Parkeringsintäkter	153 600
Ränta dispositionsfond	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 039 616</b>
Drift och underhållskostnader	-619 020
Fastighetsavgift	0
Räntor	-258 646
Amortering	-81 850
Avsättning yttre fond	-80 100
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 039 616</b>
<b>Första årets nettobetalingar</b>	<b>0</b>
<b>Ingående saldo</b>	<b>150 000</b>
<b>Kassabehållning</b>	<b>150 000</b>

**Ekonomisk prognos**

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Alla belopp i tusentals kronor	År:	1	2	3	4	5	6	11
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor		259	257	256	255	253	252	246
Amortering		82	82	82	82	82	82	82
Drift & Underhåll		619	631	644	657	670	683	755
Fastighetsskatt (bostäder)		0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt (lokaler)		0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa Utbetalningar</b>		<b>960</b>	<b>971</b>	<b>982</b>	<b>994</b>	<b>1 005</b>	<b>1 017</b>	<b>1 082</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter		886	904	922	940	959	978	1 080
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>		305	311	318	324	330	337	372
Parkeringsintäkter		154	157	160	163	166	170	187
<b>Summa Inbetalningar</b>		<b>1 040</b>	<b>1 060</b>	<b>1 082</b>	<b>1 103</b>	<b>1 125</b>	<b>1 148</b>	<b>1 267</b>
<b>Årets nettobetalningar</b>		<b>80</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>185</b>
<b>Kassa (ingående saldo 150)</b>	150	230	320	420	529	649	780	1 594
varav ackumulerad avsättning till yttre fond		80	162	245	330	417	505	975
Årets netto efter avsättning till yttre fond		0	8	16	25	33	42	87

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Avskrivning byggnad		984	984	984	984	984	984	984
Bokföringsmässigt resultat		-904	-894	-884	-874	-864	-853	-799

**I. KÄNSLIGHETSANALYS****Räntescenarios**

Snittränta i prognosen 1.58%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet lägre och högre ränta.

År	-1%	Prognos	+1%
1	249	305	362
2	255	311	368
3	261	318	374
4	268	324	380
5	274	330	387
6	281	337	393
11	316	372	429

**Inflationsscenarios**

Inflation i prognosen 2.00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet lägre och högre inflation.

År	-1%	Prognos	+1%
1	305	305	305
2	309	311	314
3	313	318	322
4	317	324	331
5	322	330	340
6	326	337	349
11	348	372	399

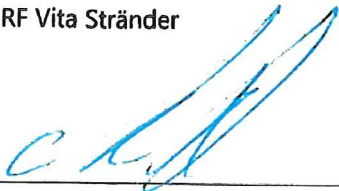
**J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1) Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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.
- 2) Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.



Vellinge den 2015-09-~~xx~~30

BRF Vita Stränder




---

Mikael Palmqvist



---

Petronella Ericsson



---

Peter Jansson