

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIKTORIAGÅRDEN
(ORG NR 769622-0974)**

6501-0807
Mars 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	4
4. Taxeringsvärde	6
5. Föreningens anskaffningskostnad	6
6. Finansiering	6
7. Föreningens årliga kostnader	7
8. Föreningens årliga intäkter	7
9. Nyckeltal	8
10. Ekonomisk prognos	9
11. Känslighetsanalys	10
12. Lägenhetsredovisning	11
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	12
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	13

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKTORIAGÅRDEN

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Viktoriagården med org nr 769622-9074 har registrerats hos Bolagsverket 2011-03-28. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter samt mark i anslutning till föreningens hus 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. Denna plan är underlag för beslut om förvärv i enlighet med bostadsrättslagens regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse med bostadsrätt och tillträde avses ske från och med 1 juni 2011.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Viktoria 46
Kommun	Båstad
Församling	Båstad-Östra Karup
Adress/belägenhet	Köpmansgatan 4, Båstad
Total boarea	751 m ² BOA (7 lägenheter)
Tomtarea	1 375 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	För fastigheterna gäller stadsplan laga kraftvunnen 1985-07-26. Genomförandetiden är slut.
Fastighetsförhållanden	Viktoria 46 har avstått 3D-utrymme och som motsvarar bottenplan på gatubyggnad, del av bottenplan i gatuhus, tillbyggnad från gatuhuset (inrymmer restaurangkök) samt utegård, se lantmäteriförrättning.
Gemensamhetsanläggningar	Viktoria 46 har andelstal i GA:5 (Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt elledning) Deltagande fastigheter: Viktoria 46 och Viktoria 50. Båda fastigheterna upplåter utrymme.

GA:6 (Grund och fasad)

Deltagande fastigheter: Viktoria 46 och Viktoria 50. Båda fastigheterna upplåter utrymme.

GA:7 (Parkering och sophantering)

Deltagande fastigheter: Viktoria 46 och Viktoria 50. Viktoria 46 upplåter utrymme.

GA:8 (In- och utfart)

Deltagande fastigheter: Viktoria 46, Viktoria 48 och Viktoria 50. Viktoria 5 och Viktoria 46 samt Båstad 109:2 upplåter utrymme.

GA:9 (Gasledningar med tillhörande anordningar samt värmeanläggning).

Deltagande fastigheter: Viktoria 46 och Viktoria 50. Båda fastigheterna upplåter utrymme.

Försäkring

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten finns en gatubyggnad, där bottenplanet är ett 3 D-utrymme motsvarande Viktoria 50 och som ej är i föreningens ägo. Plan 2 och inredd vind utgör Viktoria 46 som innehåller 4 lägenheter, lägenheterna 4-7.

I en gårdsbyggnad om i 1 ½ plan finns 3 lägenheter i fastigheten Viktoria 46, lägenheterna 1-3. En mindre del av gårdsbyggnadens bottenplan är ett 3 D-utrymme och motsvarar Viktoria 50.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

De ursprungliga byggnaderna, som är från 1870-talet har genomgripande renoverats. Till gatuhuset har gjorts en tillbyggnad, som idag inrymmer restaurangkök. Gatu- och gårdsbyggnad har väggar i tegel, som är utvändigt putsade. Tillbyggnaden har en tegelstomme med fasad i tegel. Mellanbjälklag är i trä. Taket är klätt med tegel. Den tillbyggnad som innehåller restaurangkök har ett tak klätt med plåt. Utvändiga plåtarbeten är utförda i zinkplåt. Äldre fönster har renoverats och målats och nya fönster/dörrar är av typ 3-glas energiglas. Samtliga VA-ledningar är bytta vid renoveringen.

OCH EL

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Gårdshuset, del som ägs av bostadsrättsföreningen

I varje lägenhet, *lägenheterna 1-3*, finns värmepump (luft/luft), varmvattenberedare samt egna elmätare. Utöver värmepump kompletteras uppvärmningen med direktverkande element. Varje lägenhet har separat frånluftsventilation. I bottenplanet finns kök med matplats, sovrum samt badrum. På övre planet finns allrum, sovrum med klädkammare. Hall och badrum har golv klädda med klinker medan golven i övrigt består av Junkers massiva skeppsgolv i ek. Trappstegen i lägenheterna är klädda med sisalmatta. Köken har diskbänk och kökssnickerier i vitt, kyl/frys, ugn, fläkt, microugn, glashäll och integrerad diskmaskin. I badrummen finns toalett, handfat med badrumsskåp, duschplats och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. I anslutning till varje lägenhet finns en uteplats om ca 25 m².

Gatuhuset, del som ägs av bostadsrättsföreningen

För *lägenheterna 4-7*, belägna på vån 1 och 2 tr, sker uppvärmning av nedre plan via gasvärme genom vattenburna radiatorer och övre plan med direktverkande element samt braskaminer. För lägenhet 7 gäller att även en gasdriven braskamin finns i köket. Varje lägenhet har separat frånluftsventilation. Multimediacentral finns för lägenheterna 4-7. För de 4 lägenheterna finns 2 gemensamma varmvattenberedare. För varmvattenberedare, hiss och utebelysning finns särskild elmätare. Övrig elförbrukning för varje lägenhet debiteras via egen elmätare.

Lägenhet 4 har på nedre plan hall, sovrum, wc/dusch, kök och allrum med matplats. Övre planet består av sovrum samt dusch-/tvättrum/wc. *ALLRUM*

Lägenhet 5 har på nedre plan hall, wc/dusch, kök och allrum med matplats. På övre planet finns allrum och wc/dusch. *SOV*

Lägenhet 6 har på nedre plan hall, wc/dusch, separat tvättrum, kök och allrum med matplats. Övre planet innehåller allrum, sovrum och wc/dusch.

Lägenhet 7 har på nedre planet hall, klädkammare, wc/dusch, sovrum, separat tvättrum, kök och allrum med matplats samt ett mindre sovrum/kontor. Övre planet har allrum, sovrum samt wc/dusch/bad.

Hall, badrum och tvättstugor har golv klädda med klinker medan golven i övrigt består av Junkers massiva skeppsgolv i ek. Trappstegen i lägenheterna är klädda med sisalmatta.

Köken har diskbänk och arbetsbänk med skivor i granit, kökssnickerier från Tibrokök, kyl/frys, ångugn, varmluftsugn,

fläkt, induktionshäll, vinkylare allt av fabrikat Gaggenau samt integrerad diskmaskin.

I *badrummen* finns toalett, handfat med badrumsskåp, och duschplats. Lägenheterna 5-7 har separata tvättrum med tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare (Miele). Lägenhet 4 har tvättmaskin och torktumlare (Miele) i övre planets duschrum. Lägenhet 7 har därutöver badkar i den övre badrummet. Från lägenheternas allrum på övre planet nås via Hijoms skjutglaspartier en balkong med IPE trall(teak) och balkongräcke i smide.

Byggnaderna är anslutna till nät för elektricitet, gas och kommunalt vatten och avlopp.

P-platser

Till föreningens förfogande finns genom andel i gemensamhetsanläggningen GA:7 7 st p-platser.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten Viktoria 46 bedöms vid den särskilda fastighetstaxeringen 2012 få ett taxeringsvärde om 9 625 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 000 000 kr. Beräkningen är baserad på de förutsättningar som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2010. Med nu gällande regler kommer dessa taxeringsvärden att gälla tom år 2012. Enligt lagen om kommunal fastighetsavgift utgår för nuvarande ingen fastighetsavgift på bostadsdelen de 5 första kalenderåren efter värdeåret och halv fastighetsavgift för de därpå följande 5 kalenderåren. Fastighetsavgiften för hyreshusenheter är under inkomståret 2011 1 302 kr per lägenhet. Avgiftsuttaget för en taxeringsenhet skall dock högst uppgå till 0,4 % av taxeringsvärdet.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 35 000 000 kr och avser förvärv av aktierna i Sn Konsult AB och därmed även fastigheten Viktoria 46. Förvärvet inkluderar även kontroller och besiktningar, myndighetsavgifter, anslutningsavgifter och stämpelskatt.

6. Finansiering

Finansieringen sker i sin helhet via insatser.

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Ränta och amortering</i>	0	0
<i>Drift-och underhållskostnader</i>		
Ekon. fastighetsförvaltning	20 000	
Fastighetsskötsel	30 000	
Vatten och avlopp	20 000	
Uppvärmning	60 000 1)	
El (gemensam)	5 000 1)	
Sophämtning	15 000	
Försäkring	5 000	
Övrigt/oförutsett	5 000	
Löpande underhåll	10 000 1)	170 000
<i>Avsättningar, skatt, tomträttsavgäld</i>		
Fond för yttre underhåll	29 000 2)	
Tomträttsavgäld	0	
Fastighetsskatt/avgift	0	
Inkomstskatt	0	29 000
Summa kostnader		199 000

1) För uppvärmning via gas och gemensam el svarar enbart lägenheterna 4-7 för enligt särskilda andelstal.
 Detta gäller även löpande underhållskostnader som avser hisservice och hissreparation.

2) Enligt gällande stadgar skall till fonden för yttre underhåll avsättas minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

8. Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, 7 p-platser	25 200 3)
Årsavgifter	173 800
Summa intäkter	199 000

3) Hysesintäkten för p-platserna är 300 kr/mån.

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm	46 605
Belåning kr/kvm, år 1	-
Genomsnittlig insats kr/ kvm	46 605
Drifts- och underhållskostnader kr/kvm, år 1	226
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, år 1	231

10. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Beloppen anges i tkr om ej annat anges							
Summa kostnader	490	494	498	502	506	516	545
Summa utbetalningar	199	203	207	211	215	225	254
<i>Kapitalkostnader</i>	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<i>Driftskostnader *</i>	155	158	161	164	168	171	189
<i>Avsättning för underhåll *</i>	29	30	30	31	31	32	35
<i>Underhållskostnader</i>							
Löpande underhåll*	10	10	10	11	11	11	12
<i>Avskrivningar **</i>	291	291	291	291	291	291	291
<i>Övriga kostnader</i>							
Kommunal fastighetsavgift /fastighetsskatt***	0	0	0	0	0	5	11
Övriga/o förutsedda kostnader*	5	5	5	5	5	6	6
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	490	494	498	502	506	516	545
<i>Erf årsavgifter</i>	440	442	446	449	452	460	483
<i>D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde</i>	585	589	593	597	602	613	643
<i>D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde</i>	579	572	565	557	550	549	523
<i>Övriga intäkter*</i>	25	26	26	27	27	28	31
Intäkter, p-platser	25	26	26	27	27	28	31
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	199	203	207	211	215	225	254
<i>Erf årsavgifter</i>	174	177	181	184	188	197	223
<i>D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde</i>	231	236	241	246	251	262	297
<i>D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde</i>	229	229	229	229	229	235	241
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.

*** I denna prognos har antagits att att fastighetsavgiften/skatten förändras med inflationen och uppräknings har skett av det för år 2011 beslutade beloppet om 1302 kr/ lägenhet.

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Vad gäller redovisningen av årsavgiften i kr/m2 BOA redovisas avgiften i både fast och löpande penningvärde.

11. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig genomsnittlig årsavgift för att täcka bostadsrättsföreningens utbetalningar

Belopp i kr/ m2 BOA

8. Dagens inflationsnivå	+1%	231	239	246	254	262	278	331
9. Dagens inflationsnivå	+2%	231	241	252	262	274	294	369
10. Dagens inflationsnivå	-1%	231	233	235	237	239	248	265
11. Dagens inflationsnivå	-2%	231	231	230	229	229	234	236

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år.

Ränte- och inflationsantagande

Inflationsnivå 2,00%

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga inflationsberoende in-/utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar.

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Kvm BOA	Kvm golvarea	Insats kr	Andelstal för kostn. GA:9, hisservice och gemensam el,1)	Andelstal för övr D&U, fondering %	Årsavgift GA:9, hiss- service, el	Årsavgift övr D&U och fondering	Summa årsavgifter kr	Anmärkning
1	3ROK	63	68	3 100 000	0,0000%	10,1254%	-	20 150	20 150	2)
2	3ROK	63	68	2 900 000	0,0000%	10,1254%	-	20 150	20 150	2)
3	3ROK	103	113	3 900 000	0,0000%	13,7097%	-	27 282	27 282	2)
4	3ROK	124	129	6 300 000	23,6092%	15,5914%	-	31 027	31 027	
5	4ROK	110	115	5 400 000	22,2524%	14,6953%	-	29 244	29 244	
6	4ROK	113	118	5 400 000	22,6594%	14,9642%	-	29 779	29 779	
7	5ROK	175	185	8 000 000	31,4790%	20,7885%	-	41 369	41 369	
Totalt		751	796	35 000 000	100,0000%	100,0000%	-	199 000	199 000	

1) Kostnadsposter

Gemensam el	5 000
Uppvärmning, lgh 4-7	60 000
Hisservice	3 000
SUMMA	68 000

2) Med lägenheterna 1-3 följer uteplats om ca 25 m²

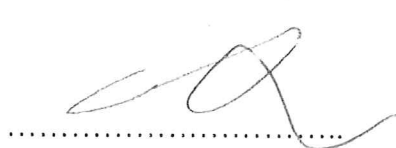
För varje lägenhet tillkommer kostnader för hushållsel och hemförsäkring. Kostnaden bedöms vara ca 300 kr per månad för de mindre lägenheterna och ca 500 kr per månad för de större. För lägenheterna 1-3 tillkommer därutöver hela uppvärmningskostnaden och för lägenheterna 4-7 uppvärmningskostnader som är föranledda av uppvärmning via el.

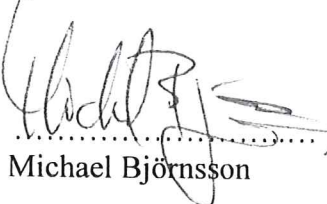
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

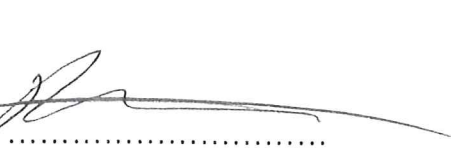
- A Insats och årsavgift fastställs av styrelsen
- B För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- C Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter” i föreningens stadgar.
- D De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Efter entreprenadtidens utgång svarar Möllegrund Fastighets AB (556346-0764) för de driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits. Denna skyldighet har detta bolag intill dess upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter entreprenadtidens utgång skall detta bolag förvärva.
- F Varje bostadsrättsinnehavare skall teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- G I övrigt hänvisas till föreningen stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Båstad 2011-03-31

Bostadsrättsföreningen Viktoriagården


.....
Sten Nelson


.....
Michael Björnsson


.....
Rolf Andersson

14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Viktoriagården* org nr 769622-9074, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan och allmän fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)

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

Kristianstad ~~2011-04~~

2011-05-02

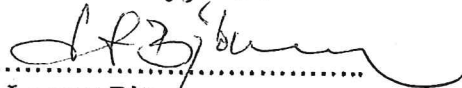


Stefan Nilsson

Värderingsbyrån i Sydost
Norretullsvägen 15
291 32 KRISTIANSTAD

Malmö 2011-04

05-04



Lennart Björnsson

NAI/Svefa
Box 17 122
200 10 MALMÖ

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