

EKONOMISK PLAN
för
Bostadsrättsföreningen Storklintens Fritidsby

Org.nr: 769634-0129

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1.0 Allmänna förutsättningar
- 2.0 Beskrivning av fastigheten
 - Byggnadsbeskrivning
 - Försäkring
 - Underhållsbehov
 - Taxeringsvärde
- 3.0 Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.
- 4.0 Finansieringsplan
- 5.0 Nyckeltal efter fastighetsförvärvet
- 6.0 Lägenhetsredovisning
- 7.0 Ekonomisk Prognos
- 8.0 Känslighetsanalys
- 9.0 Övriga upplysningar

Brf Storklintens Fritidsby

2020-11-03

Hans Rosell

Maguns Brevemark

Robert Vikström

1.0 Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsförening Storklintens Fritidsby, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tidpunkten för planen upprättade kända och bedömda förhållanden.

Under 2017 förvärvade föreningen bolaget Storklinten Invest AB, med enda tillgång Havsträsk 1:54 i Boden Kommun. På fastigheten finns 3st fristående hus med en total boyta på 75m2. Anskaffningskostnaden var 2 135 000:-

Under 2019-2020 har uppförts 3 st. likadana fritidshus på fastigheten Havsträsk 1:72 i Boden Kommun som Brf Storklintens Fritidsby avser att förvärva. Husen är friliggande i ett plan med sovloft. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad av Rosell och Clack AB. Bygglov erhöles 2018-04 och slutbevis 2020-03-02.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att Brf Storklintens Fritidsby förvärvar aktierna i bolaget Storklinten Exploatering 2018 AB, org. nr. 559131-2524, som vid tidpunkten för förvärvet äger fastigheten. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärde vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 1 563 000 kr

Efter att bolaget överlät fastigheten till föreningen kommer bolaget likvideras av säljaren.

Till samtliga lägenheter finns anmälda köpare. Rosell och Clack AB förbinder sig att förvärva eventuellt osålda lägenheter vid tillträdet

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under december månad 2020

Husen är färdigbyggda och slutintyg erhöles 2020-03-02

Entreprenören som utfört byggarbetet på fastigheterna Rosell & Clack AB ansvarar för gällande garantier enligt ABT06

Den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på en extra föreningsstämma.

2.0 Beskrivning av fastigheterna.

Fastighetsbeteckning: Havsträsk 1:54
Adress: Storklinten , Övre Svartlå, 961 98 Boden
Tomtens Areal: 656kvm
Antal byggnader: 3st
Planförhållanden: Detaljplan Havsträsk 1:21 del av storklinten, laga kraft 2008-11-28, Akt 2361-P09/13
Gemensamhetsanläggning: Finns ingen
Servitut: Finns inga

Fastighetsbeteckning: Havsträsk 1:72
Adress: Storklinten , Övre Svartlå, 961 98 Boden
Tomtens Areal: 560kvm
Antal byggnader: 3st
Planförhållanden: Detaljplan Havsträsk 1:21 del av storklinten, laga kraft 2008-11-28, Akt 2361-P09/13
Gemensamhetsanläggning: Finns ingen
Servitut: Finns inga

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 2017-2020
Byggnadstyp: Friliggande enplans hus med loft
Antal hus: 6 st
Area: 150 m²
Utformning: Storstuga med kök från Ikea. Kompletterat med kyl, inbyggnadsugn, keramikhäll och fläkt. Ett sovrum, Ett loft, Ett komplett badrum med wc, dusch och badrumsmöbel. Laminatgolv iorstuga, loft och sovrum. Klinker i hall. Våtrumstapet & plastmatta i badrum
Altan: ca 10 m² vid varje hus
Grundtyp: Platta på mark.
Stomme: Knuttimmerstomme, 60mm, 150mm isolering i väggar. 200mm i tak
Invändigt: Vitmålad furupanel.
Innerväggar: Vitmålad furupanel
Innerdörrar: Lättviktsdörrar.
Fönster: 3-glas träfönster
Entrédörr: Trädörr
Yttertak: Plåt med tegelprofil
Uppvärmning: Elradiatorer i sovrum, vardagsrum & kök. Golvvärme i badrum och hall.

Varmvatten:	Varmvattenberedare i varje hus
Ventilation:	Frånluft i badrum. Tilluft i sovrum.
El:	Föreningen har ett gemensamt el abonnemang, med undermätare i varje hus.
Parkering:	Enskild parkeringsmöjlighet i anslutning till respektive hus.
VA:	Vatten & avloppstjänsters via Storklinten Rekreation AB
Snöskottning, väg & infarter samt sopor sköts av Storklinten Rekreation AB	

Försäkring

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Underhållsbehov

Då husen är nyproducerade beräknas det yttre underhållsbehovet uppgå till ringa belopp de närmaste åren. Styrelsen kommer att ta fram en underhållsplan.

Fram tills dess skall avsättning till fond för yttre underhåll göras med 6 000 kronor per år.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2020 är 2 268 000 kr, fördelat på byggnader 1 788 000 kr och mark 480 000 kr- Typkod 220 (småhus, bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

3.0 Slutlig kostnad för föreningens fastighetsnyförvärv.

Förvärv av aktier samt övertagande av skulder	2 680 730:-
Kostnader för lagfart	24 270:-
rörelsekapital:	30 000:-

Slutlig anskaffningskostnad	2 735 000:-
------------------------------------	--------------------

4.0 Finansieringsplan

Insatser 2 385 000:-

Lån 350 000:-

Summa finansiering: 2 735 000:-

Avskrivning beräknas ske på 100 år, med en linjär avskrivning vilket kommer att medföra ett negativt resultat.

Föreningens löpande kostnader efter fastighetsförvärvet

Räntekostnader (lån 693 868) motsvarande 2,65%	18 388:-
Amortering (0,5%)	3469:-
Driftkostnader:	
Försäkringar	7202:-
Fastighetsskötsel/reparationer	6000:-
Administration inkl revision	7200:-
Väg, sopor & VA	9000:-
El preliminär debitering	43 200:-
 Avsättning till underhåll	 5 000:-

Totala utgifter: 99 459 :-

Föreningens löpande intäkter efter fastighetsförvärvet

Årsavgifter	68 400:-
Preliminär el avsättning	43 200:-
 Totala intäkter:	 111 600:-

Övriga kostnader

Kommunal Fastighetsavgift. År 1-15 utgår ingen fastighetsavgift efter fastställt värdeår.
Fastighetsskatt t.o.m. värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Avsättning för underhåll fram tills underhållsplanen är framtagen 5 000: -

Den preliminära elkostnaden på 600kr/ månad & lägenhet skall betalas månadsvis. En gång per år görs en avstämning när respektive undermätare avlästs.

Den ungefärliga årsförbrukningen inklusive fasta avgifter beräknas till 7 200 kr/ år och lägenhet inkl.moms.

5.0 Nyckeltal efter fastighetsförvärvet (genomsnitt)

Anskaffningskostnad per kvm boyta (4 870 000/150m2)	32 467:-
Belåning per kvm år 1	4 626:-
Insats per kvm år 1 (4 170 000:- / 150m2)	27 800:-
Driftkostnader per kvm boyta (72604/150m2)	484:-
Årsavgift per kvm boyta år 1 (111 600:- / 150m2)	744:-

6.0 Lägenhetsredovisning (Fristående hus)

Lgh	RoK	Boarea	Andel	Insats	Årsavgift inkl. prel. el	Avgift m2/år
1	1	25m2	16,6%	595 000	18 600	744
2	1	25m2	16,6%	595 000	18 600	744
3	1	25m2	16,6%	595 000	18 600	744
4	1	25m2	16,6%	795 000	18 600	744
5	1	25m2	16,6%	795 000	18 600	744
6	1	25m2	16,6%	795 000	18 600	744
Summa		150m2	99,6%diff 0,4%	4 170 000	111 600:-	

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter boarean.

7.0 Ekonomisk prognos

8.0 Känslighetsanalys

9.0 Övriga upplysningar

- 1.Bostadsrättshavares årsavgift för el debiteras preliminärt och avräkning kommer ske en eller flera gånger per år.
- 2.Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även köksinredning, badinredning med tillhörande maskiner, samt elelement, ventilation och golvvärme.
- 3.Föreningen svarar enbart för yttre underhåll av byggnaden samt vatten, el och avloppsledningar som ligger före delningspunkten till respektive byggnad.

4.Föreningens resultat kommer p.g.a. avskrivningar att bli negativt. Men det kommer inte påverka förningens likviditet eller årsavgifter.