

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Citadellet i Båstad
Organisationsnummer 769626-4881
Båstad kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och nyckeltal
 - E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Bilaga inkomstdeklaration föreningen

Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Citadellet i Båstad, som har sitt säte i Båstad och som registrerats hos Bolagsverket 2013-06-05, har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlem har rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Driftkostnaderna grundar sig på antaganden och statistik från nuvarande förvaltning. Kapitalkostnaderna är kalkylerade efter ingivna offerter.

Upplåtelse beräknas i oktober månad 2013. Inflyttning har skett. Upplåtelse förutsätter att samtliga aktieägare undertecknar köpeavtal samt revershandling.

Fastigheten ägs idag av Citab AB vars delägare innehar hyresavtal på de 28 lägenheterna. Citab AB har på Bolagsstämman fattat beslut om att istället driva fastigheten genom en bostadsrättsförening. Varje aktiepost ersätts då med en andel i en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvar Citab AB innehållandes fastigheten Båstad Citadellet 8. Fastigheten överföres sedan till Bostadsrättsföreningen, lagfart om 1,5% på det bokförda värdet 27.819.068 kr. Föreningen likviderar sedan CITAB AB. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattemässig vinst.

Enligt preliminära kalkyler kommer föreningen att bli betraktad som s.k. oäkta bostadsföretag. Det innebär att eventuella överskott beskattas.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens hus är den slutgiltiga. Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Båstad Citadellet 4
Adress:	Hundestedtvägen 4-6
Tomtens areal:	1.314 kvm
Bostadsarea:	840 kvm
Byggnadernas utformning:	En huskropp i tre våningar
Byggår:	2011/12
Antal bostadslägenheter:	28 stycken
Upplåtelseform:	Tomten är friköpt, däremot så arrenderar föreningen en bit mark för parkeringsplatser.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gård	P-platser, planteringar, gångar, gräsytor
Avfall	Soprum
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare

Servitut/rättigheter/Inskrivningar/gemensamhetsanläggningar/planer

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
VÄG	Officialservitut: Förmån	1278-1743.1

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	1278-P06/93	Detaljplan	2006-02-27

Kortfattad underhållsplan

Fastigheten är uppförd 2011/12. En underhållsplan har tagits fram och föreningen ska avsätta medel i enlighet med underhållsplanen för att löpande underhålla fastigheten.

Generell bostadslägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har standard från byggåret 2011/12. Köksinredning med pentry, diskho, spis, micro, kyl, frysskåp, köksfläkt. Golv belagda med plastmatta och klinker. Badrum med tvättställ, wc, dusch och handdukstork. Golv i badrum belagda med plastmatta/klinker och väggar plastmatta/klinker. Till varje lägenhet hör ett separat förråd samt tomtområde.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Aktier Citab AB+Långfristiga skulder	34 161 712
Lagfartskostnad (fastighetsvärde 28.322.560)	425 663
Underhållsfond	40 000
Omkostnader BRFbildning	114 337
TOTALT	34 741 712

Fastigheten har typkod 825 (elevhem) och saknar därmed taxeringsvärde.
Ingen fastighetsskatt eller avgift utgår i dagsläget.

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	4 000 000	4 000 000	4 000 000	12 000 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Föreslagen bindningstid***	4 år	2 år	3 mån	
Räntesats*	3,90%	3,30%	3,10%	3,43% **
Amortering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Amorteringsbelopp per år (kr)	0	0	0	0
Räntekostnad år 1	156 000	132 000	124 000	412 000
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	156 000	132 000	124 000	412 000

* Preliminär ränta

*** Bindningstiden beslutas av föreningens styrelse vid tillträde
och kan ändras till en annan fördelning.

** viktat genomsnitt

Insatser	14 980 000
Föreningens lån	12 000 000
Upplåtelseavgifter	7 761 712
Summa finansiering	34 741 712

*tillgång som följer aktiebolaget

Nyckeltal

Totalkostnad per kvm	41 359
Belåning per kvm	14 286
Genomsnittsinsats+upplåtelseavgift per kvm	27 073
Driftskostnader per kvm år 1	415
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	949

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 840

Nyckeltal

Kapitalkostnader	Kr	kr/kvm
Räntor	412 000	490
Amortering och underhållsavsättning	32 000	38

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*		kr/kvm
Elförbrukning -hushållsel inkluderas i avgift	95 000	113
Vatten och avlopp/sophantering	50 000	60
Uppvärmning-fjärrvärme	55 000	65
Bredband/TV-bekostas av brf-havarna**	0	0
Fastighetsförsäkring	8 500	10
Ek Förvaltning	40 000	48
Fastighetsskötsel/reparationer	50 000	60
Revisionsarvode	12 500	15
Styrelsearvode	12 500	15
Övrigt/löpande uh	25 000	30
Deltotal	348 500	415

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

** Bekostas av BRFHavarna men är obligatoriskt och faktureras genom BRF

Skatter och avgifter

Arrende parkering	5 000	
Fastighetsavgift	0	0

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Summa kostnader	797 500	949
------------------------	----------------	------------

Arsavgifter och andra intäkter

Arsavgifter	797 500	949
-------------	---------	-----

Summa intäkter	797 500	
-----------------------	----------------	--

Avsättning för underhåll

Avsättning enligt föreningens stadgar	32 000	38
---------------------------------------	--------	----

F. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	797 500
Insatser	14 980 000

Lägenhet nr	BOA ca kvm	Insats kr	Upplåtelse- avgift	Summa insats+upplavg	Tillkommande avgift			Andelstal
					Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Bredband kr/mån	
1001	30	535 000	232 000	767 000	28 482	2 374	164	0,03571
1002	30	535 000	260 000	795 000	28 482	2 374	164	0,03571
1004	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1005	30	535 000	260 000	795 000	28 482	2 374	164	0,03571
1006	30	535 000	200 000	735 000	28 482	2 374	164	0,03571
1007	30	535 000	260 000	795 000	28 482	2 374	164	0,03571
1008	30	535 000	260 000	795 000	28 482	2 374	164	0,03571
1009	30	535 000	232 000	767 000	28 482	2 374	164	0,03571
1101	30	535 000	420 000	955 000	28 482	2 374	164	0,03571
1102	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1103	30	535 000	330 000	865 000	28 482	2 374	164	0,03571
1104	30	535 000	350 000	885 000	28 482	2 374	164	0,03571
1105	30	535 000	390 000	925 000	28 482	2 374	164	0,03571
1106	30	535 000	430 000	965 000	28 482	2 374	164	0,03571
1107	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1108	30	535 000	360 000	895 000	28 482	2 374	164	0,03571
1109	30	535 000	460 000	995 000	28 482	2 374	164	0,03571
1110	30	535 000	460 000	995 000	28 482	2 374	164	0,03571
1201	30	535 000	360 000	895 000	28 482	2 374	164	0,03571
1202	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1203	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1204	30	535 000	242 555	777 555	28 482	2 374	164	0,03571
1205	30	535 000	380 000	915 000	28 482	2 374	164	0,03571
1206	30	535 000	346 000	881 000	28 482	2 374	164	0,03571
1207	30	535 000	242 555	777 555	28 482	2 374	164	0,03571
1208	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1209	30	535 000	108 086	643 086	28 482	2 374	164	0,03571
1210	30	535 000	530 000	1 065 000	28 482	2 374	164	0,03571
28 lokaler	840	14 980 000	7 761 712	22 741 712	797 500	66 458	4 600	1,000000

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Amortering år 1	0,00%
Kvm totalt	840	Amortering år 2 och framåt enligt förslag nedan	

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	412 000	408 000	420 000	423 870	427 691	431 463	461 133
Ränta	412 000	408 000	420 000	423 870	427 691	431 463	461 133
<i>Räntan räknas upp till -1% under prognostiden.</i>							
DRIFT o UHKOSTNADER	348 500	355 470	362 579	369 831	377 228	384 772	424 820
Driftkostnader	348 500	355 470	362 579	369 831	377 228	384 772	424 820
ÖVRIGA KOSTNADER	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Fastighetsskatt/avgift							
Arrende parkering	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	32 000	74 000	76 500	79 148	81 954	102 927	120 667
Amorteringar lån	0	42 000	44 500	47 148	49 954	52 927	70 667
Avsättningar underhåll	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	50 000	50 000
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettoulbetalningar	797 500	842 470	864 079	877 849	891 873	924 162	1 011 620
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifterna							
Löpande penningvärde, totalt	797 500	842 470	864 079	877 849	891 873	924 162	1 011 620
Löpande penningvärde / kvm BR	949	1003	1029	1045	1062	1100	1204
Fast penningvärde, totalt	781 863	809 756	814 241	810 997	807 797	820 630	813 608
Fast penningvärde/kvm	931	964	969	965	962	977	969

H. Känslighetsanalys

Fasta penningvärden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	899 510	925 096	927 320	921 304	915 400	925 596	906 326
Nettokostnader/kvm br o år	1 071	1 101	1 104	1 097	1 090	1 102	1 079
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	11,27%	10,97%	10,72%	10,48%	10,25%	10,00%	8,95%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	774 272	797 394	797 293	789 717	782 287	790 080	762 266
Nettokostnader/kvm br o år	922	949	949	940	931	941	907
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-3,03%	-5,46%	-7,84%	-10,15%	-12,39%	-14,61%	-24,74%

Prognosen och känslighetsanalysen tar inte hänsyn till avskrivningar. En avskrivningsplan kommer att tas fram i samråd med föreningens revisor.

Amortering. Enligt bankens offert så får föreningen amorteringsfritt det första året. Sedan tas en ny diskussion. Den ekonomiska planen baseras på att föreningen från år 2 har en 50-årig amorteringsplan.

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Citadellet i Båstad, org. nr 769626-4881, daterad 2013-09-16, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i plan stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

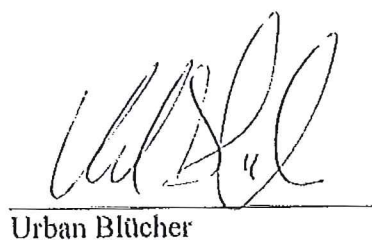
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Tillgängliga handlingar;

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdata
- Finansieringsoffert Sparbanken Öresund, 2013-09-23
- Utkast upplåtelseavtal
- Protokoll extra bolagsstämma 2012-11-26
- Aktieägarförteckning
- Lägenhetsförteckning
- Exempel villkorat köpeavtal aktier (med bilaga) och revers
- Underhållsbesiktning utförd av Stefan Jansson 2013-04-11

Malmö den 4 oktober 2013


Hans Hägg


Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.

Bostadsrättsinnehavaren bekostar bredband som ett tillägg till årsavgiften.
Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

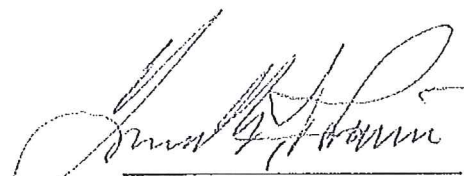
Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Citadellet i Båstad

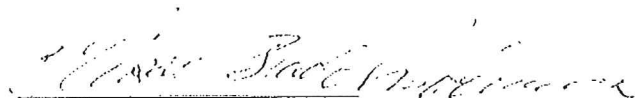
Båstad den 16 september 2013



Lars Backlund



Kenneth Fhärm



Mikael Blad Andersson

Bilaga inkomstdeklaration föreningen år 1

Utgifter

Drift och underhållskostnader	348 000
Fastighetsskatt/avgift/arrende	5 000
Räntekostnader	412 000
Avskrivning ansk.värde byggnad 1,5%	395 508
Kostnadsfört underhåll	0
Totala utgifter	1 160 508

Intäkter

Årsavgifter	797 500
95% av bruksvärdeshyran-årsavgifter	319 704
Totala intäkter	1 117 204

Inkomst	-43 304
---------	---------

Inkomstskatt	0
---------------------	----------

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Citadellet i Båstad, org. nr 769626-4881, daterad 2013-09-16, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i plan stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

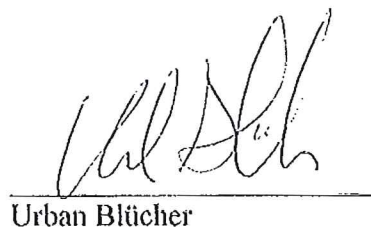
Tillgängliga handlingar;

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdata
- Finansieringsoffert Sparbanken Öresund, 2013-09-23
- Utkast upplåtelseavtal
- Protokoll extra bolagsstämma 2012-11-26
- Aktieägarförteckning
- Lägenhetsförteckning
- Exempel villkorat köpeavtal aktier (med bilaga) och revers
- Underhållsbesiktning utförd av Stefan Jansson 2013-04-11

Malmö den 4 oktober 2013



Hans Hägg



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.