



Bostadsrättsföreningen Vikingen 4

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för *Bostadsrättsföreningen Vikingen 4*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av bostadsrätter
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande

Ekonomisk plan upprättad 2017-05-05

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vikingen 4 och som 2017-04-26 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769634-6563 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad januari 2017. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrätterna överlåtes med befintlig inredning.

Bostadsrätterna ska uteslutande nyttjas för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med vilket även gäller bostadsrättshavarens egna vistelser.

Inflyttning beräknas ske maj månad 2017.

Teknisk besiktning är utförd 2017-03-28 av Ett Par Grader Projektconcept AB.

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Helsingborg Viking 4
<i>Adress</i>	Lilla Strandgatan 5, 252 23 Helsingborg
<i>Tomtareal</i>	257 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	3 787 000:- (byggnadsvärde 1 867 000:- markvärde 1 920 000:-)
<i>Byggår</i>	1898
<i>Antal bostadsrätter</i>	31 st
<i>Total kvm yta</i>	752 kvm varav bostadsrätter utgör 453,5 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	1
<i>Antal plan</i>	Tre plan samt mansardplan och källare
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Frånluftsventilation i D/wc med till-luft antingen genom spaltventiler i fönster eller takriksventiler med genomföring i vägg.

Gemensamhetsanläggningar

Kök i gatuplan. Frukosttrum, förråd och tvätt utrymme i källarplan.
Gemensam innergård

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme/Konstruktion: Tegel
Grundläggning: Kantbalk samt murad källare
Fasad: Tegel delvis putsad fasad
Yttertak: Plåt
Fönster: Det finns olika utförande trä, plast, samt aluminium, kopplade samt 2-glas och 3-glas

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Badrummen: Plastmatta på golv och på väggar
Ytskikt golv/vägg: Laminatgolv och målade väggar

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskillning för fastigheten	31 360 700	
Lagfartskostnad	277 500	Not.1
Expeditionsavgift	1 800	
Pantbrev	60 000	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	100 000	
Summa	31 870 000	

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde 18 000 000

Not.2 Pantbrev finns inom ramen 12 000 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	9 000 000	Pant	2,30%	207 000	90 000
2	6 000 000	Pant	2,30%	138 000	90 000
Totalt	15 000 000			345 000	180 000

Summa lån 15 000 000

Insatser 16 870 000

Summa finansiering 31 870 000

Amorteringsplan

År 1-3 180 000 Kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 806 227

Övriga intäkter

Intäkter från bostadsrättshavarna 107 400 Not 1

Driftsarrende 5 000

Summa intäkter 918 627

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 345 000

Avskrivningar 180 000

Driftskostnad

Fastighetsskötsel och städ 45 000

Ekonomisk förvaltning, administration 25 000

Vatten, avlopp 20 000

EL & värme 120 000

Sopor 10 000

Underhållskostnad

Löpande underhåll 10 000

Periodiskt underhåll 55 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 38 533

Försäkringar 23 754

Fiber 26 340

Driftsreserv 20 000

Summa kostnader 918 627

Resultat

Resultat -

Not 1: Föreningen fakturerar varje bostadsrätt ett schablonbelopp för EI och Fiber med följande fördelning:
Upp till 7 kvm betalar 100 kr/mån, över 7 kvm betalar 295 kr/mån.

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet. Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	31		
Yta bostadsrätter	453,5	Yta totalt	752
Total insats	16 870 000		
Totalt årsavgifter	806 227		

Beteckning	Yta	Andelstal	Avgift/månad	Avgift/år	Fiber och El/mån	Fiber och El/år	Insats	Upplåtelseavgift	Summa Insats och Upplåtelseavgift
103	34,7	0,047	3 157	37 881	295	3 540	650 000	150 000	800 000
104	13,0	0,031	2 064	24 768	295	3 540	425 000	90 000	515 000
105	17,5	0,038	2 574	30 888	295	3 540	530 000	130 000	660 000
107	8,8	0,025	1 695	20 339	295	3 540	349 000	30 000	379 000
201	19,0	0,040	2 671	32 053	295	3 540	550 000	149 000	699 000
202	21,3	0,042	2 841	34 093	295	3 540	585 000	187 000	772 000
203	16,0	0,037	2 477	29 722	295	3 540	510 000	110 000	620 000
204	12,5	0,030	2 015	24 186	295	3 540	415 000	83 000	498 000
205	11,2	0,027	1 845	22 146	295	3 540	380 000	80 000	460 000
206	11,0	0,027	1 821	21 854	295	3 540	375 000	75 000	450 000
207	9,4	0,026	1 744	20 922	295	3 540	359 000	30 000	389 000
301	19,2	0,041	2 763	33 161	295	3 540	569 000	140 000	709 000
302	21,5	0,043	2 861	34 326	295	3 540	589 000	190 000	779 000
303	15,8	0,034	2 307	27 682	295	3 540	475 000	137 000	612 000
304	11,0	0,027	1 821	21 854	295	3 540	375 000	75 000	450 000
305	10,6	0,027	1 792	21 505	295	3 540	369 000	65 000	434 000
306	10,4	0,026	1 773	21 272	295	3 540	365 000	61 000	426 000
307	9,4	0,026	1 744	20 922	295	3 540	359 000	30 000	389 000
401	19,3	0,042	2 812	33 743	295	3 540	579 000	135 000	714 000
402	21,5	0,043	2 861	34 326	295	3 540	589 000	190 000	779 000
403	16,4	0,037	2 501	30 014	295	3 540	515 000	120 000	635 000
404	12,4	0,030	1 991	23 894	295	3 540	410 000	84 000	494 000
405	10,6	0,027	1 792	21 505	295	3 540	369 000	65 000	434 000
406	10,4	0,026	1 773	21 272	295	3 540	365 000	61 000	426 000
407	9,4	0,026	1 744	20 922	295	3 540	359 000	30 000	389 000
501	12,5	0,030	2 015	24 186	295	3 540	415 000	83 000	498 000
502	12,0	0,029	1 967	23 603	295	3 540	405 000	85 000	490 000
503	16,5	0,038	2 525	30 305	295	3 540	520 000	120 000	640 000
504	14,0	0,032	2 161	25 934	295	3 540	445 000	100 000	545 000
505	19,5	0,042	2 812	33 743	295	3 540	579 000	142 000	721 000
507	6,7	0,004	267	3 205	100	1 200	55 000	9 000	64 000
Summa	453,5	1,000	67 186	806 227	8 950	107 400	13 834 000	3 036 000	16 870 000

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostadsrätter	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Intäkter från bostadsrättshavarna	107 400	109 548	111 739	113 974	116 253	118 578	130 920
Driftsarrende	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631
Summa intäkter	918 627	937 000	955 740	974 854	994 351	1 014 238	1 119 337
Kostnader							
Fastighetsskötsel	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Vatten, avlopp	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
El & värme	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Sopor	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Löpande underhåll	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Periodiskt underhåll	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Fastighetsskatt	38 533	39 304	40 090	40 892	41 709	42 544	46 972
Försäkringar	23 754	24 229	24 714	25 208	25 712	26 226	28 956
Fiber	26 340	26 867	27 404	27 952	28 511	29 081	32 108
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Summa kostnader	393 627	401 500	409 530	417 720	426 075	434 596	479 829
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>525 000</i>	<i>535 500</i>	<i>546 210</i>	<i>557 134</i>	<i>568 277</i>	<i>579 642</i>	<i>638 877</i>
Avskrivningar	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>300 000</i>	<i>310 500</i>	<i>321 210</i>	<i>332 134</i>	<i>343 277</i>	<i>354 642</i>	<i>413 877</i>
Räntekostnad	300 000	295 500	291 000	286 500	282 000	277 500	255 000
Resultat	0	15 000	30 210	45 634	61 277	77 142	158 877

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Antagen räntenivå +1%	956 227	949 477	942 727	935 977	929 227	922 477	888 727
Årsavgiften höjs med	18,6%	17,8%	16,9%	16,1%	15,3%	14,4%	10,2%
Vid antagen räntenivå	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Antagen räntenivå +2%	1 106 227	1 113 352	1 120 799	1 128 575	1 136 686	1 145 140	1 228 786
Årsavgiften höjs med	37,2%	36,1%	35,0%	33,9%	32,7%	31,6%	26,0%
Vid antagen räntenivå	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Antagen räntenivå +3%	1 256 227	1 261 102	1 266 299	1 271 825	1 277 686	1 283 890	1 365 286
Årsavgiften höjs med	55,8%	54,4%	53,0%	51,6%	50,2%	48,8%	41,9%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Kostnader ökar med 5%	817 227	828 777	840 905	853 638	867 009	881 048	962 502
Årsavgiften höjs med	1,4%	2,8%	4,3%	5,9%	7,5%	9,3%	11,1%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	806 227	822 352	838 799	855 575	872 686	890 140	982 786
Kostnader ökar med 10%	828 227	840 327	853 032	866 372	880 380	895 087	980 419
Årsavgiften höjs med	2,7%	4,2%	5,8%	7,5%	9,2%	11,0%	21,6%

H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	19 947	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	523	kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	42 380	kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	393 627	kr

Fastighetens totala kvm yta	752	kvm
Yta kvm bostadsrätter	453,5	kvm
Total Insats	16 870 000	kr
Totalt årsavgifter	806 227	kr

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond och är beräknade efter teknisk besiktning utförd av Jörgen Ragnarsson, Ett Par Grader Projektkoncept AB.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

1. Förvärv av aktierna

Brf Vikingen 4 org.nr 769634-6563 förvärvar aktierna i IG Förvaltning på Smögen AB org.nr. 559098-1204 av CoVa Holding AB org.nr 559096-9811 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	31 360 700
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-18 000 000
Bokfört värde inventarier	-500 000
Värde på aktier	12 910 700

2. Förvärv av fastigheten Helsingborg, Vikingen 4

Föreningen beviljas lån på 15 000 000.

IG Förvaltning på Smögen AB org.nr. 559098-1204 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant via ett skuldebrev som belastar fastigheten.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Vikingen 4 skriver ner aktierna som tillgångar med 12 860 700 till 50 000.

Brf Vikingen 4 skriver även ner bokfört värde på inventarierna till 0.

Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av IG Förvaltning på Smögen AB org.nr. 559098-1204

Bolaget har nedskrivits till 50 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

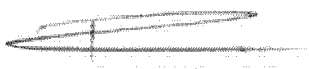
Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

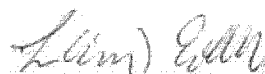
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Vara 2017-05-05



Robert Dragovic



Linus Eklund



Vincent Wendén

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vikingen 4, org.nr. 769634-6563, daterad 2017-05-05, får härmed avge följande intyg.

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 av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas trettioen lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

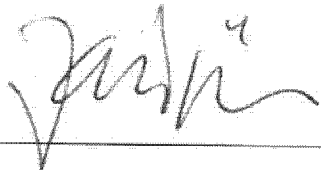
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med kostnadsanalys, utkast aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt, köpebrev, finansieringsoffert, försäkringsoffert, intyg tom fastighet, OVK-besiktning, utkast driftsavtal, utkast uthyrningsavtal, försäkringsoffert, styrelseprotokoll, intyg inskrivningsmyndighet, återköpsgaranti, föreningsstämmoprotokoll och allmän fastighetsinformation.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-05-12



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vikingen 4, org. nr 769634 - 6563. Planen är daterad 2017-05-05.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Besiktningens utlåtande
- Utkast aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Låneoffert, lånelöfte, utkast skuldebrev
- Återköpsgaranti
- Utkast transportköp, köpebrev, köpekontrakt
- Försäkringsoffert
- Utkast uthyrningsavtal
- Driftsavtal

Kalmar den 12 maj 2017



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar