

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Flintyxan 6

Org. nr. 769634-3990

Upprättad den 2018-01-04

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2 Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning	2
2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.2.2 Kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
2.3 Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar.....	4
2.4 Avsättning till underhåll	4
2.5 Försäkringar	4
2.6 Taxeringsvärde	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	4
3.1 Finansieringsplan	4
4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET	5
4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	5
4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.....	6
5.1 Nyckeltal.....	6
5.2 Lägenhetsförteckning	6
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flintyxan 6, org. nr. 769634-3990 som registrerats hos Bolagsverket den 31 mars 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en 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. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Fastighetsägaren till fastigheten Flintyxan 6 i Växjö kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet. Husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal ett 2018. Då lägenheter upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Växjö Flintyxan 6. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Flintyxan 6
Adress:	Skolgatan 1A-C och Storgatan 2
Kommun:	Växjö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 683 m ²
Servitut:	Officialservitut, avlopp vattenledning, last, akt 0780K9137.1
GA:	Växjö Hov FS:1 Växjö Växjö S:5-7

2.2 Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal bostadslgh:	16 st
Lgh.area ca:	528 m ²
Byggnadsår:	1995
Byggnaden:	Två huskroppar i två plan med lägenheter
Parkering:	8 st utvändiga p-platser på gården

2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Fasad:	Fasadtegel
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Murad
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Betong takpannor
Balkonger:	Möblerbar utv. entréyta, plan1 plattläggning, plan 2 betongbjälklag.
Fönster:	Utvändigt aluminiumklädda träfönster
VA:	Avlopp i plast, tappvatten kopparledning.
Uppvärmning:	Frånlufts värmepump, direktverkande elradiatorer (nya oljefyllda)
Soppantering:	Externt soprum i sidobyggnad

2.2.2 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Inv. väggar:	Gips på träreglar, tapet/målade.
Inv. tak:	Plan 1 målad betong, plan 2 målad gips på glespanel
Golv:	Plastmattor
Kök:	Skåpinrede från byggnadsåret, bänkhöjd 900, rostfritt diskbänksbeslag, laminerade bänkskivor.
Badrum/WC:	Golvmatta plast, väggmatta plast, porslin och blandare från byggnadsåret.

Allmänna utrymmen

Tvättstuga:	Externt belägen i sidobyggnad.
Förråd:	Inrymda i extern skyddsrummsbyggnad.
Värmeproduktion:	Luftvärmepump kopplad till frånluft, direktverkande el.
Värmedistribution:	El
Ventilation:	Tilluft genom spaltventiler i fönsterkarmar, frånluft till värmepump, inkanal från köksfläkt.
VA- installationer:	Huvudsakligen från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Samtliga uttag är skyddsjordade

2.3 Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar

Bo Wiger från Projektbyggaren utförde den 23 oktober 2017 en besiktning av fastigheten. Enligt besiktningsmannen anses byggnaderna vara i normalt skick för byggnadsåren och löpande åtgärder har utförts under byggnadernas livslängd. De underhållsåtgärder som ska utföras enligt besiktningsprotokollet, se bilaga 1, ska enligt avtal utföras av säljaren till fastigheten. Övriga åtgärder får betraktas som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

2.4 Avsättning till underhåll

Avsättningar för framtida underhåll av fastigheten görs årligen om 40 kr/m².

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras inklusive styrelseförsäkring.

2.6 Taxeringsvärde

Taxeringsår 2016-2018	Typkod 320
Taxvärde byggnad	5 400 000 kr
Taxvärde mark	1 206 000 kr
Totalt taxvärde	6 606 000 kr

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling mark och aktier*	19 649 785 kr
Lagfart	99 915 kr
Pantbrevskostnad	29 000 kr
Kassa	300 000 kr
Summa	20 078 700 kr

* Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

3.1 Finansieringsplan

Föreningens beräknade nya lån*	7 838 700 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	12 240 000 kr
Summa	20 078 700 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

Finansieringen är baserad på att 100 % av lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt. För det fall anslutningen blir lägre, se bilaga 1. Känslighetsanalys II.

4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen gör avskrivningar med 1,0% av byggnadsvärdet (ca 160 625 kr).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avskrivningar. Föreningen avser att första året amortera med 0,5% (39 194 kr) därefter sker amortering enligt 100-årig serieplan, alternativt efter överenskommelse med bank.

4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad, 2,50 % vilket motsvarar bindningstid och kredittid på < 5 år enligt bankoffert		195 968
Amortering, 0,5%		39 194
Avskrivning	160 625 kr	
Kostnader		
Driftkostnader (kr)		119 500
Administration	25 000	
Fastighetsskötsel	30 000	
Löp underhåll	16 000	
Renhållning	8 000	
Vatten	18 000	
Abonnemangsavgift el	12 500	
Försäkringar	10 000	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		21 040
Avsättning till reparationsfond (ca 40 kr/m ²)		<u>21 120</u>
Summa kostnader		396 821

4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
P-platser	21 600
Årsavgifter medlemmar	<u>375 221</u>
Summa intäkter	396 821

5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

5.1 Nyckeltal

Insats snitt per m ² BOA	23 182 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	239 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	711 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	38 028 kr
Föreningslån per m ² BOA	14 846 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	304 kr

5.2 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Adress	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr/mån
1	Tingsvägen 8A	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
2	Tingsvägen 8F	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
3	Tingsvägen 8E	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
4	Tingsvägen 8B	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
5	Tingsvägen 8C	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
6	Tingsvägen 8H	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
7	Tingsvägen 8G	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
8	Tingsvägen 8D	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
9	Tingsvägen 8J	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
10	Tingsvägen 8P	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
11	Tingsvägen 8N	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
12	Tingsvägen 8K	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
13	Tingsvägen 8L	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
14	Tingsvägen 8R	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
15	Tingsvägen 8Q	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
16	Tingsvägen 8M	1,5	33	6,2500%	765 000	23 182	1 954
16			528	100,00%	12 240 000		31 268

Lägenhetsytorna har angivits av hyresvärden på upprättad hyresgästförteckning och är ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Kostnaden för lägenhetens värme, varmvatten, förbruknings-el, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Uppvärmningskostnaden beräknas vara 250 – 350 kr/mån för varje lägenhet, beroende på förbrukning.

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna svarar själva för tv-avgift, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. Styrelsen har beslutat att ej neka juridiska personer medlemskap i föreningen.
- F. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Växjö den 4 januari 2018

Bostadsrättsföreningen Flintyxan 6



Patrik Rosén



Gösta Carlberg



Viktoria Åstrand

Bilagor

Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Flintyxan 6*, daterad 2018-01-04, organisationsnummer 769634-3990, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

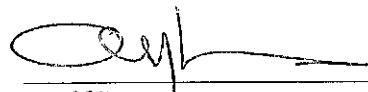
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-01-17



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Protokoll extra föreningsstämma, 2018-01-04
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektbyggaren Växjö, 2017-10-23
Okulär besiktning utvändigt Projektbyggaren, 2018-10-12
Komplettering Projektbyggaren ang avloppssystemet, 2018-01-12
Hyresgästförteckning
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Avtal om åtaganden från säljaren
Bankoffert, Sparbanken Eken, 2017-10-09
Beräkning anskaffningskostnad
OVK-protokoll
Bild på husen
köpebrev och skuldebrev i koncept

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	195 968	194 984	193 997	193 006	192 010	191 010	190 005	188 994	187 979	186 957	185 930
Avskrivningar	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142	44 142
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	119 500	121 890	124 328	126 814	129 351	131 938	134 576	137 268	140 013	142 814	145 670
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	21 120	21 542	21 973	22 413	22 861	23 318	23 785	24 260	24 745	25 240	25 745
Amortering	39 194	39 336	39 489	39 652	39 825	40 009	40 205	40 411	40 628	40 857	41 097
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	375 222	355 721	357 314	358 962	360 666	362 427	364 245	366 122	368 058	370 054	372 111
Årsavgift kr/kvm/år	711	674	677	680	683	686	690	693	697	701	705
Underskott	18 172	16 737	17 320	17 923	18 544	19 186	19 847	20 529	21 232	21 955	22 700
Nödvändig nivå på årsavgifter	375 222	355 721	357 314	358 962	360 666	362 427	364 245	366 122	368 058	370 054	372 111
Årsavgifter medlemmar											
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Hyreshöjning	2,0%										
Taxeringsvärde	6 606 000	6 736 120	6 872 882	7 010 340	7 150 547	7 293 558	7 439 429	7 588 218	7 739 982	7 894 782	8 052 677
Föreningslån	7 838 700	7 799 364	7 759 875	7 720 224	7 680 398	7 640 389	7 600 184	7 559 774	7 519 146	7 478 289	7 437 192

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	711	674	677	680	683	686	690	693	697	701	705
årsavgift enligt											
ovanstående prognos kr/krvm/år											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	711	821	823	825	827	830	832	835	837	840	843
2. Dagens räntenivå +2%	711	969	970	971	973	974	976	978	980	982	984

1. Dagens räntenivå - 1%	711	526	530	534	538	542	546	550	555	559	564
2. Dagens räntenivå - 2%	671	378	382	387	391	395	400	405	410	415	420

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	711	676	681	686	692	697	703	710	716	723	730
2. Dagens inflationsnivå +2%	671	678	685	693	702	710	719	729	739	750	760

1. Dagens inflationsnivå - 1%	671	671	672	672	673	673	674	674	675	675	676
2. Dagens inflationsnivå - 2%	671	669	667	665	663	662	660	658	656	654	652

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1	Kostnadsförändring
--	----------------------------	-----------------	-----------------------------------	--------------------

Dagens ränte-, inflations och				
Dagens anslutningsgrad -10%	9 062 700	45%	406 382	30 600
Dagens anslutningsgrad -20%	10 286 700	51%	436 982	61 200
Dagens anslutningsgrad -30%	11 510 700	57%	467 582	91 800

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 100%. Uteblivna Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

Okulär besiktning av fastighet utvändigt.

Objekt: Kv. Flintyxan, Växjö kommun.
Adress: Tingsvägen 8, Växjö
Beställare: Välle Broar Flintyxan AB, Gösta Carlberg, Djulögatan 35C, 641 30, Katrineholm.
Omfattning: Besiktningen, som är okulär, omfattar 2 st bostadshus (16 lgh) och sidobyggnad med förråd och tvättstuga, fasader samt mark.
Besiktningsman: Bo Wiger

Protokoll.

Undantag: Betongtakpannorna var vid besiktningstillfället fastfrusna så kontroll av underlagspappen var omöjlig, dock har inga spår av takläckage noterats på kallvindarna.

Generellt:

1. Flertal plansteg till entrétrappor är lösa.
2. Mark har bak fall mot sockel vi stuprören.
3. Gräsyta är vattensjuk längs västra gränsen mot rasvinkel.
4. Den murade tegelfasaden har på vissa ställen mindre fog sprickor som saknar teknisk betydelse och kan lämnas utan åtgärd.

Tak: UA

Hus 8 A-H

5. Sockelhörn mot nord/öst är skadat.
6. Trä delar på trappräcke justeras.

Hus 8 J-R

7. Förorening på tegelfasad till höger om fönster (entrésida) lgh 8R.
8. Trä delar på trappräcke justeras.

Sid 1/2

Sidobyggnad: 9. Anslutning av stuprör mot markledning ur funktion.

10. Slag skada på putsfasad mot söder.

Kommentar: Tak, fasader och fönster kan med normalt underhåll betraktas som problemfria under minst 10 år framöver.

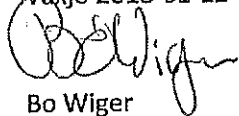
På den norra sidan av sidobyggnaden har grannfastigheten ett träd (buske) som står så nära att det kan påverka virkesdelar på huset. Önskvärt är att trädet tارس bort, om inte bör man regelbundet kontrollera virkesdelarna så inte röta uppstår.

Punkt 2 i protokollet bör åtgärdas omgående då vatten från stuprören kan fuktpåverka grunden.

Punkt 3 i protokollet kan avhjälpas med en enkel dräneringsledning som hand schaktas fram till dagvattenledningen.

Punkt 6 och 8 påverkar ej säkerheten utan är en rent estetisk anmärkning.

Växjö 2018-01-12



Bo Wiger

Fråga / svar.

Objekt: Kv. Flintyxan, Växjö kommun.
Adress: Tingsvägen 8, Växjö
Beställare: Välle Broar Flintyxan AB, Gösta Carlberg, Djulögatan 35C, 641 30, Katrineholm.
Frågande: Viktoria Åstrand, Restate AB
Svarande: Bo Wiger, besiktningsman.

Fråga: I vilket skick är avloppssystemet?

Svar: Stammarna är av plast från bygnadsåret (-95) och de synliga delarna samt golvbrunnarna är besiktade vid den invändiga besiktningen utan anmärkning, i övrigt har vi inte undersökt dem. Generellt är de äldsta plaströren i byggnader från tidigt 70tal och dom har inte börjar haverera ännu.

Det är mycket osannolikt att man måste åtgärda avloppsrören inom en tioårsperiod.

Växjö 2018-01-12

Bo Wiger