

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄXJÖ ROSENHILD

ORG.NR 769639-4365

Växjö kommun

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen växjö Rosenhild (769639-4365) som registrerades 2021-01-04 har enligt stadgarna registrerade 2023-10-04 till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva fastigheten växjö Växjö 8:28 och upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Föreningen avser att förvärva fastigheten växjö Växjö 8:28 genom bolagsförvärv av Rosenhild AB, 559278-2469, som vid tidpunkten för tillträdesdagen är lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten kommer därefter genom s k underprisöverlåtelse motsvarande fastigheternas skattemässiga värde överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Rosenhild AB kommer efter föreningens förvärv av fastigheten att likvideras. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 18 975 000 kronor.

I fastighetens befintliga byggnad har tio lägenheter samt en bokal nyproducerats. Bygglov beviljades 2021-04-20 och slutbesked 2023-09-20. Säljaren garanterar föreningens totala och slutliga förvärvskostnad och garanterar säljaren återköp av lägenheter som ej upplåtits enligt avtal för osålda lägenheter.

Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och avser den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening.)

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde att vara försäkrade till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2023 efter det att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket.

Taxeringsvärde ej fastställt men beräknas till:			
	Mark	Byggnad	
Bostäder	912 000	8 800 000	
Lokaler	491 000	892 000	
Summa:	11 095 000	1 403 000	9 692 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i växjö, Växjö kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Växjö 8:28
Adress	Kungsgatan 25 A-B, Hovsgatan 12, 352 33 växjö
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Stadsplan: 1984-09-27, Akt. 2380K-27/1984
Samfällighet	--
Servitut	--
Tomtareal	964 kvm
Bostadsarea	377 kvm
Lokalarea	61 kvm
Lägenheter	10 bostadslägenheter, 1 bokal
Byggnadsutformning	Hus med två våningar, vind och källarplan.
Typkod	321
Byggnads år	1929, Bedömt nytt värdeår 2023
Parkering	6 parkeringsplatser och en bokal på fastigheten.
Förråd	Lägenhetsförråd i källare

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El-central	Bostadsrättshavarna har egna elabonnemang
Ventilation	Självdug tilluft, mekanisk frånluft
Renhållning	Sopkärl
Uppvärmning	Fjärrvärme
Internet	Fiber

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong, delvis torpargrund.
Stomme och ytterväggar	Trästomme och ytterväggar i trä
Bjälklag	Träbjälklag
Fasad	Puts
Yttertak	Falsad plåt
Fönster	2-glasfönster med kopplade bågar, enstaka fönster 1-glas.
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målat
Tak	Målat
Golv	Golv från Tarkett
Kök	Hällspis, Kyl eller kyl/frys, inbyggadsugn, mikro, DM, fläkt, fläkt, nya köksstommar, bänkskiva i laminat, diskho i plåt
Wc/Duschrum	Kakel och kliner på väggar och golv, wc, tvättställ
Tvätt/tork	Kombi tvättmaskin med tork i respektive lägenhet

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

I fond för yttre underhåll har 0,4 mkr avsatts för underhållskostnader enligt protokoll över teknisk statusbesiktning utförd 2023-08-28. Inget övrigt underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna och tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet, aktier, lagfart, pantbrev	17 882 969 kr
Fond för yttre underhåll	400 000 kr
Initialkostnader*	667 031 kr
Kassa	25 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad:	18 975 000 kr

* Byggherrekostnader, kostnader för försäljning, konsulter, räntor revers, likvidation bolag, garantiställare.

Finansiering

Medlemsinsatser	12 825 000 kr
Upplåtesleavgifter	1 425 000 kr
Banklån	4 700 000 kr
Eget kapital i förvärvat bolag	25 000 kr
Summa finansiering	18 975 000 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	4 700 000	5 år	4,70%	220 900	47 000
	4 700 000		4,70%	220 900	47 000

Räntekostnader och amortering avser år 1.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	220 900	586
Avskrivning	348 128	923

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	14 091	37
Avfallshantering	6 570	17
Uppvärmning	35 040	93
Fastighetsel	4 380	12
VA	13 140	35
Arvode styrelse och revisor	15 000	40
Fastighetsskötsel	13 140	35
Administrativ förvaltning	24 875	66
Fastighetsavgift	0	0
Fastighetsskatt	13 830	37
Städning, övrigt	7 836	21
Totalt	147 902	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan. Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon.

Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 38 kvm och år x 1,5 kr/kWh samt förbrukning 40 kWh per kvm och år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
6 000	2 000	2 280

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen tillämpar komponentavskrivning K3.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvarar ca 18 mkr varav byggnad ca 16 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
17 406 420	348 128	923

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	47 000

Amortering sker med 1 % årligen.

Fastighetsavgift

Fastigheten beräknas åsättas nytt värdeår 2023 pga omfattande ombyggnation varför befrielse från fastighetsavgift föreligger under 15 år.

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm BOA	46,46

Fondavsättning år 1	17 520
---------------------	--------

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader	368 802
Amortering	47 000
Fondavsättning	17 520
Totalt	433 322
Hysesintäkt parkering och lokal	154 430
Årsavgift bostadsrätt	278 892
Totalt	433 322

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta är 4,7 %. Lånet kan komma att delas upp på olika bindingstider.

Inflationsantagande: 2,00 %

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

För intäkter från parkering och bokal är det kalkylerat med en vakansrisk på 10%

Nyckeltal	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	50 318
BRF belåning per kvm år 1	12 464
Genomsnittlig insats per kvm	34 010
Driftskostnader per kvm år 1	392
Avskrivning per kvm år 1	923
Genomsnittlig årsavg grund/kvm/år 1	740
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	586
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	392
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	125
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	46
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	1 149
Belåningsgrad	24,77%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	4 700 000	4 653 000	4 606 000	4 559 000	4 512 000	4 465 000	4 230 000	3 995 000
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	220 900	218 691	216 482	214 273	212 064	209 855	198 810	187 765
Amortering	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000
Avskrivning	348 128	348 128	348 128	348 128	348 128	348 128	348 128	348 128
Delsumma kap-kost.	616 028	613 819	611 610	609 401	607 192	604 983	593 938	582 893
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	14 091	14 373	14 660	14 953	15 253	15 558	17 177	18 965
Avfallshantering	6 570	6 701	6 835	6 972	7 112	7 254	8 009	8 842
Uppvärmning	35 040	35 741	36 456	37 185	37 928	38 687	42 714	47 159
Fastighetsel	4 380	4 468	4 557	4 648	4 741	4 836	5 339	5 895
VA	13 140	13 403	13 671	13 944	14 223	14 508	16 018	17 685
Arvode styrelse och revisor	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Fastighetsskötsel	13 140	13 403	13 671	13 944	14 223	14 508	16 018	17 685
Administrativ förvaltning	24 875	25 373	25 880	26 398	26 925	27 464	30 322	33 478
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	21 232
Fastighetsskatt	13 830	14 107	14 389	14 677	14 970	15 269	16 859	18 613
Städning, övrigt	7 836	7 993	8 153	8 316	8 482	8 652	9 552	10 546
Delsumma driftskostn.	140 066	142 867	145 725	148 639	151 612	154 644	170 740	209 742
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	17 520	17 870	18 228	18 592	18 964	19 343	21 357	23 580
Delsumma övriga kostnader	17 520	17 870	18 228	18 592	18 964	19 343	21 357	23 580
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	425 486	426 429	427 434	428 505	429 640	430 843	437 906	468 087
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyresintäkt parkering och lokal	154 430	157 519	160 669	163 882	167 160	170 503	188 249	207 842
Nettoavgifter bostadsrätt	278 892	276 903	274 918	272 938	270 962	268 991	259 209	270 791
SUMMA INTÄKTER	433 322	434 421	435 587	436 820	438 122	439 494	447 458	478 633
Nettoårsavgift kr/kvm/år	740	734	729	724	719	713	687	718
SUMMA KASSAFLÖDE	17 520	17 870	18 228	18 592	18 964	19 343	21 357	23 580
ACKUMULERAD KASSA	42 520	60 390	78 618	97 211	116 175	135 518	238 196	351 560

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	278 892	276 903	274 918	272 938	270 962	268 991	259 209	270 791
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	325 892	323 433	320 978	318 528	316 082	313 641	322 866	313 088
+2%	372 892	369 963	367 038	364 118	361 202	358 291	365 166	353 038
-1%	231 892	230 373	228 858	227 348	225 842	224 341	238 266	233 188
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	278 892	278 031	276 069	274 112	272 160	270 213	281 915	274 628
+2%	278 892	279 511	277 578	275 651	273 729	271 814	283 682	276 579
-1%	278 892	275 073	273 052	271 034	269 021	267 011	278 380	270 725

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån	Yta kvm	R o K	Andelstal	Insats	Uppl.avg	Insats+Uppl.avg	Års.avg	Års.avg/mån
1001A/1	1	32,6	1	8,5378%	1 170 000	130 000	1 300 000	23 811	1 984
1002A/2	1	64,8	2	15,0345%	1 485 000	165 000	1 650 000	41 930	3 494
1003A/3	1	35	1	9,3213%	1 215 000	135 000	1 350 000	25 996	2 166
1101A/10	2	25,4	1	7,7752%	1 125 000	125 000	1 250 000	21 684	1 807
1102A/6	2	43,3	2	11,5212%	1 575 000	175 000	1 750 000	32 132	2 678
1103A/7	2	39,7	2	10,5522%	1 282 500	142 500	1 425 000	29 429	2 452
1001B/5	1	24,9	2	7,6442%	1 125 000	125 000	1 250 000	21 319	1 777
1002B/4	1	42,4	2	11,2593%	1 440 000	160 000	1 600 000	31 401	2 617
1101B/9	2	32	1	8,5879%	1 170 000	130 000	1 300 000	23 951	1 996
1102B/8	2	37	1	9,7665%	1 237 500	137 500	1 375 000	27 238	2 270
		377,1		100%	12 825 000	1 425 000	14 250 000	278 892	23 241

LOKALFÖRTECKNING

Yta kvm	
Bokal	60,90

Lägenheterna har tillgång till gemensam uteplats. Lgh 1102 A har balkong.

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall erlægga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan. Drift och underhållskostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering skall finansieras genom att medlem som innehar bostadsrätt betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättsinnehavarna i förhållande till lägenhetens andelstal.

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, telefon, TV, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för el, telefon och internet.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- Uppgifterna i den ekonomiska planen hänför sig till vid tidpunkten kända uppgifter. Angivna ytor för lägenheter och lokaler är ungefärliga uppgifter baserade på ritningar och säljarens uppgifter.

växjö 2023 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Elfström-
Thygelsson

Johanna Berglund

Erik Persson

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]