

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	Självdrag 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 båggar, enstaka fönster 1-glas.
Dörrar	Trä

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målat
Tak	Målat
Golv	Golv från Tarkett
Kök	Hällspis, Kyl eller kyl/frys, inbyggnadsugn, 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
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad:</b>	<b>18 975 000 kr</b>

\* 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
<b>Summa finansiering</b>	<b>18 975 000 kr</b>

#### 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

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

<b>Driftskostnader</b>	<b>Kr/år</b>	<b>Kr/kvm</b>
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
<b>Totalt</b>	<b>147 902</b>	

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 motsvara 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
<b>Totalt</b>	<b>433 322</b>
Hysesintäkt parkering och lokal	154 430
Årsavgift bostadsrätt	278 892
<b>Totalt</b>	<b>433 322</b>

## 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
<b>ÅRLIGA KOSTNADER</b>								
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
<b>Kapitalkostnader</b>								
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
<b>Delsumma kap-kost.</b>	<b>616 028</b>	<b>613 819</b>	<b>611 610</b>	<b>609 401</b>	<b>607 192</b>	<b>604 983</b>	<b>593 938</b>	<b>582 893</b>
<b>Driftskostnader</b>								
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
Fastighetskötsel	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
Fastighetskatt	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
<b>Delsumma driftskostn.</b>	<b>140 066</b>	<b>142 867</b>	<b>145 725</b>	<b>148 639</b>	<b>151 612</b>	<b>154 644</b>	<b>170 740</b>	<b>209 742</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Avsättning yttre underhåll	17 520	17 870	18 228	18 592	18 964	19 343	21 357	23 580
<b>Delsumma övriga kostnader</b>	<b>17 520</b>	<b>17 870</b>	<b>18 228</b>	<b>18 592</b>	<b>18 964</b>	<b>19 343</b>	<b>21 357</b>	<b>23 580</b>
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128	-348 128
<b>SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER</b>	<b>425 486</b>	<b>426 429</b>	<b>427 434</b>	<b>428 505</b>	<b>429 640</b>	<b>430 843</b>	<b>437 906</b>	<b>468 087</b>
<b>ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
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
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>433 322</b>	<b>434 421</b>	<b>435 587</b>	<b>436 820</b>	<b>438 122</b>	<b>439 494</b>	<b>447 458</b>	<b>478 633</b>
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
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid ränta</b>								
+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
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid inflation</b>								
+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
		<b>377,1</b>		<b>100%</b>	<b>12 825 000</b>	<b>1 425 000</b>	<b>14 250 000</b>	<b>278 892</b>	<b>23 241</b>

## 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 årsavgif 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.
- Hyresintäkt för bokal är beräknat till 10 000 per månad plus fastighetsskatt och hyresintäkter parkering är beräknad som 500 kr per månad x 6 platser minskat med 10 % för vakansrisk.

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]*

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Växjö Rosenhild org.nr. 769639-4365, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått. Med anledning av att en fastighetsteknisk besiktning har genomförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 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 av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....  
Marcus Gyllenhammar

.....  
Thomas Åsberg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

*[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]*

## **Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Växjö Rosenhild, org. nr. 769639-4365**

- 1.fastighetsdatautdrag, Lantmäteriet, 23-09-04
- 2.hyresgaranti, A E Capital AB, 23-10-30
- 3.registreringsbevis Brf Växjö Rosenhild, 23-10-04
- 4.registreringsbevis A E Capital AB, 23-09-01
- 5.registreringsbevis Rosenhild AB, 22-03-15
- 6.garanti osålda lgh, A E Capital, odaterad
- 7.stadgar registrerade 23-10-04
- 8.värdeutlåtande, LF Fastighetsförmedling, 23-09-27
9. revers, mellan A E Capital och Brf Växjö Rosenhild, utkast
- 10.teknisk statusbesiktning, Besiktningsbolaget Sydost AB, 23-07-20,
- 11.komponentavskrivningsunderlag, odaterad
12. avtal ekonomisk förvaltning, SBC, 23-08-29
13. kontrollplan enligt PBL,
14. OVK protokoll, Provent, 23-06-05
15. ritningar, relationshandlingar, Carlstedt Ark. 23-02-27
16. aktieöverlåtelseavtal, mellan AE Capital och Brf Växjö Rosenhild, 23-09-07
17. köpekontrakt, mellan Rosenhild AB och Brf Växjö Rosenhild, 23-09-07
18. Rosenhild AB Årsredovisning, 2022
19. bygglov, Växjö kommun, 21-04-20
20. taxeringsvärdeberäkning, 23-10-13
21. ränteoffert, Solifast, 23-10-25
22. slutbesked, Växjö kommun, 23-09-20
23. intyg enligt 9:19, 23-10-30
24. A E Capital AB, årsredovisning 2022
25. köpeskillingsberäkning aktier
26. garanti slutlig anskaffningskostnad, A E Capital AB, 23-10-30
27. försäkringsbrev, LF Kronoberg, 23-10-21
28. sammanställning nedlagda projektkostnader, odaterad