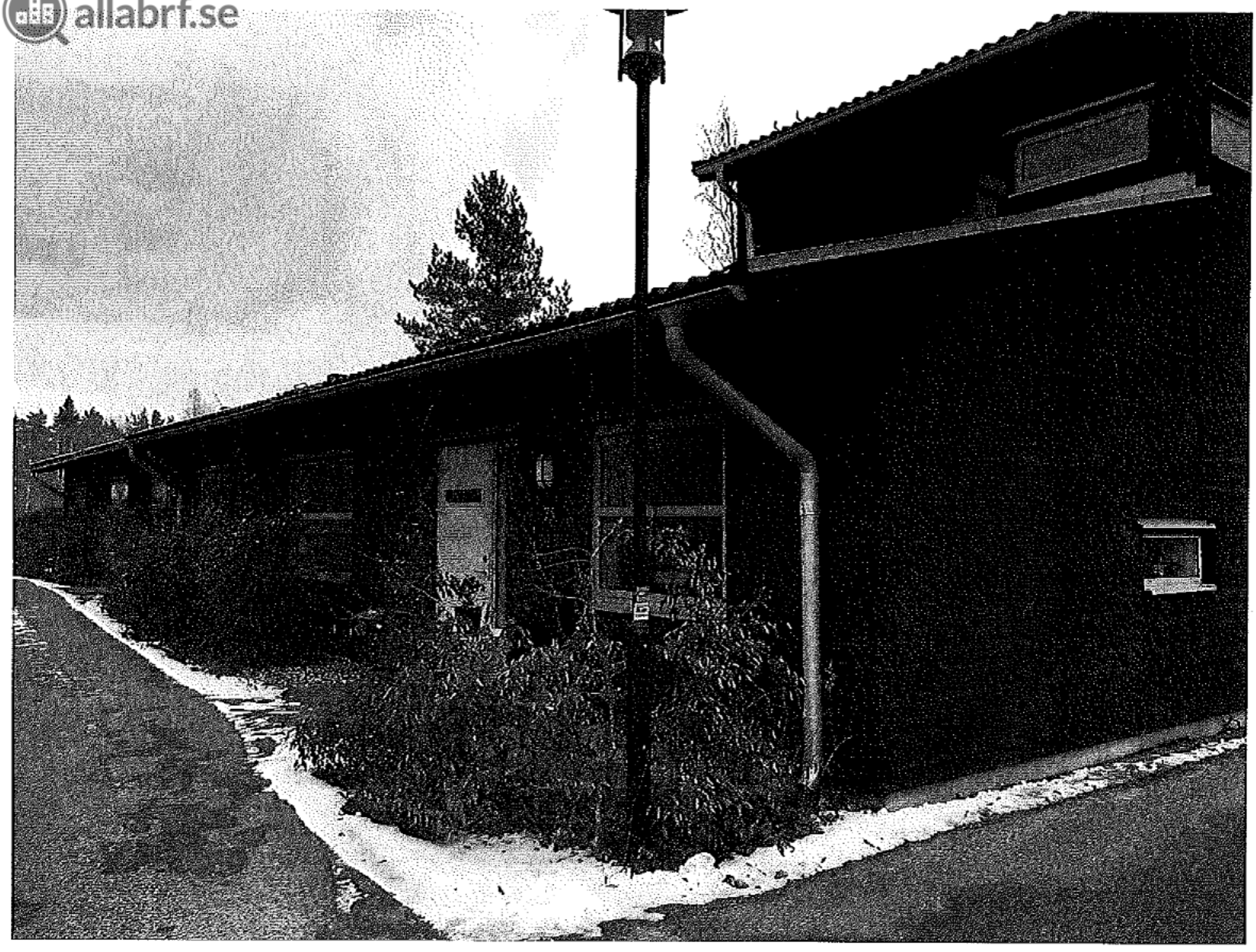
allabrf.se



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö (769631-9008)

Upprättad i april 2017 av

Svensk Borätt

Innehållsförteckning

1 Allmänna förutsättningar
2 Beskrivning av fastigheterna
3 Fastigheternas skick
4 Förslag till underhållsplan
5 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
6 Förvärvskostnader och finansiering
7 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
8 Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter
9 Insatser och boendekostnader
10 Ekonomisk prognos
11 Känslighetsanalys och anslutningsgrad
12 Förslag till amorteringsplan
13 Särskilda förhållanden
Intyg
Bilagor:
- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsutdrag
- Teknisk statusbesiktning
- Ordlista

Kontaktuppgifter

Svensk Borätt
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.svenskboratt.se

Brf Segerstaden i Växjö
c/o Josefin Harrysson
Segerstadsvägen 133
352 63 Växjö

allabrf.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö, med organisationsnummer 769631–9008, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att inneha fastigheterna Växjö Spåret 1 och Växjö Rälsbussen 1 med adresserna Segerstadsvägen 71–157. Byggnaderna innehåller 44 bostadslägenheter. Nybyggnadsår och värdeår är 2005 respektive 2006.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet bostadsrättslagen och 1 § bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital-, drifts- och underhållskostnader.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det byggnads-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande 10 åren. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden efter amorteringar enligt föreslagen amorteringsplan.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastigheternas läge, insatserna och avgifternas storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i september 2017 eller senare då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 15 357 kr

Avgift per kvm och år: 734 kr inklusive värme, vatten och avlopp.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Växjö Rälsbussen 1 och Växjö Spåret 1	
Upplåtelseform	Äganderätt	
Adress	Segerstadsvägen 71–157	
Tomtareal	Rälsbussen 1: 7 765 och Spåret 1: 9 107 kvm, totalt 16 872 kvm.	
Area	4 029,5 kvm bostadsyta enligt hyreslängd, 4 015 kvm enligt fastighetsutdrag	
Byggnadsutformning	Bostadslägenheterna består av totalt 26 enskilda hus, parhus och radhus.	
Byggnadsår och värdeår	Rälsbussen 1: 2005 och Spåret 1: 2006	
Servitut/nyttjanderätter	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	37 254 000 kr (17 816 000 respektive 19 438 000 kr) varav byggnadsvärde 23 273 000 kr (11 264 000 respektive 12 009 000 kr) och markvärde 13 981 000 kr (6 552 000 respektive 7 429 000 kr).	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Teknikutrymme Miljöhus Parkering Garage Lekplats med gunga Undercentraler för fjärrvärme och el	
Kortfattad byggnads-beskrivning	Grundläggning:	Platsgjuten betongplatta på mark.
	Stomme:	Trä.
	Fasad:	Slammålad liggande träpanel.
	Yttertak:	Betongtakpannor på bostadshusen och papp på komplementbyggnaderna.
	Fönster:	Trä/aluminium med 2-glas isolerrutor.
	Takterrass:	Takterrass finns på vissa lägenheter.
	El:	Elinstallationer, el-central med automatsäkringar finns i lägenheterna. Jordfelsbrytare finns i lägenheterna.
	Kabel-TV:	Kabel-TV finns indraget.
	Fiber:	Fiber finns indraget.
	Ventilation:	Mekanisk frånluft.
	Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme på plan ett och radiatorer på plan två.
	VA-system:	Kommunalt vatten och avlopp.
	Förråd:	Förråd finns till varje lägenhet.
	Trädgård/uteplats:	Varje lägenhet har en egen trädgård med gräs, trätrall och förråd. Tomten avgränsas med en bokhäck.

3. Fastigheternas skick

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska denna innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska finansiering av nödvändiga renoveringar framgå.

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normalt. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaden att vara i gott skick.

4. Förslag till underhållsplan

En teknisk statusbesiktning har utförts 2017-02-16 avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket. Ansvarig för besiktningen är byggnadsingenjör Björn Gunnarsson från CMB Projekt AB, se bilagda protokoll. Ansvaret regleras av ABK 09.

Besiktningen har utmynnat i ett förslag till en tioårig underhållsplan.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen. Vissa avvikelser kan förekomma.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner det lämpligt. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6-10	Summa
Fasader	850 000					850 000	1 700 000
Yttertak						240 000	240 000
Dörrar	60 000						60 000
Gård						200 000	200 000
Fönster	30 000						30 000
Ventilation	75 000					75 000	150 000
Värmesystem, ventiler	25 000			25 000		50 000	100 000
Värmesystem, larm	150 000						150 000
Värmesystem, inspektionslucka	50 000						50 000
Terrassplåtar	100 000						100 000
Totalt	1 340 000	0	0	25 000	0	1 415 000	2 780 000
Moms	335 000	0	0	6 250	0	353 750	695 000
Summa	1 675 000	0	0	31 250	0	1 768 750	3 475 000

Ovanstående tabell utgår från den tekniska statusbesiktningen.

5. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

Den ekonomiska planens syfte

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande räntehöjningar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. De framtida planerade renoveringarna finansieras genom upptagande av lån. Utöver detta görs avsättningar med 25 kr/kvm och år till en yttre underhållsfond för framtida reparationer och underhåll.

Amorteringar

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar med 1 % av det totala lånebeloppet årligen. Se även avsnittet Förslag till amorteringsplan.

6. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskilling om 96 000 000 kr, föreningsbildning om 500 000 kr, lagfart om 597 970 kr och pantbrevskostnad om 842 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden är 103 981 970 kr. Detta finansieras med 42 100 000 kr lån och 61 881 970 kr insatser.

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. Räntekostnaderna kommer därefter att variera efterhand som lån amorteras, nya lån tas upp och räntan ändras. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnitt Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

Räntekostnadsprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ackumulerat lån	40 300 000	39 879 000	39 458 000	39 068 250	38 647 250	39 995 000	37 890 000
Räntekostnad	1 108 250	1 146 521	1 183 740	1 220 883	1 256 036	1 349 831	1 515 600
Prognos	2,75%	2,88%	3,00%	3,13%	3,25%	3,38%	4,00%

allabrf.se

6.1 Kostnader för förvärv av fastigheterna Växjö Räls-bussen 1 och Spåret 1 samt deras finansiering

Anskaffningskostnad		
Köpeskilling	96 000 000	
Föreningsbildning	500 000	
Lagfart 1,5 % av skattemässigt restvärde	597 970	[1]
Styrelsearvode	117 000	[2]
Återköpsgaranti	2 150 000	[3]
Dispositionsfond och aktiekapital	300 000	[4]
Reparationsbehov	3 475 000	[5]
Pantbrev	842 000	[6]
Totalt	103 981 970	

Finansieringsplan		Ränta år 1[7]	Ränta år 1[8]	Amortering[9]
Lån	42 100 000	2,75%	1 108 250	421 000
Max lånebehov	*40 300 000* [10]			
Insatser	61 881 970			
Totalt	103 981 970			

[1] LAGFART: Beräknas på 1,5% av det skattemässiga restvärdet, 39 798 000 kr, plus en avgift på 1 000 kr.

[2] STYRELSEARVODE: Baseras på två prisbasbelopp plus sociala avgifter.

[3] ÅTERKÖPSGARANTIN ger köparen en möjlighet att sälja tillbaka bostadsrätten för samma pris som man ursprungligen betalat i insats. Summan här är en uppskattning av kostnader vid 100% anslutning.

[4] DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

[5] REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 1 675 000kr för renoveringar/reparationer.

[6] PANTBREVSKOSTNAD: 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

Taxeringsvärde		37 254 000
	Bostäder	Lokaler
Mark	13 981 000	-
Byggnad	23 273 000	-
	37 254 000	0

[7] [8] RÄNTA: Kalkylräntan ökar till 4% år 11. Se kapitel Ekonomisk prognos. 1 108 250 kr är räntekostnaden år 1. Vartefter lån tas upp för renoveringar förändras lånebilden. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år 11 med 1 515 600 kr.

[9] AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

[10] LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar uppgår lånebehovet i kalkylen till som mest 40 300 000 kr.

allabrf.se

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter		
Årsavgifter, bostäder*		2 959 028
P-plats och garage		61 620
		3 020 648

Drift, utfall 2016		
El		33 182
Värme		446 916
Vatten och avlopp		178 013
Sophantering		91 022
	186 kr/kvm lgh	749 133

Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel		46 875
Administrativ förvaltning		67 500
Revisionsarvode		15 000
		129 375

Reparationer		
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)		100 738
		100 738

Övriga kostnader		
Kabel-TV		45 760
Fastighetsförsäkring		56 987
Övriga driftskostnader		50 000
Allmänna ytor		30 000
Övriga arvoden		50 000
		232 747

Summa driftkostnader		
	301 kr/kvm lgh	1 211 993

Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån		1 108 250
Amortering		421 000
		1 529 250

Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift 0,75% av taxeringsvärdet		279 405
		279 405
Totalsumma		3 020 648
Intäkter ./. Kostnader = vinst		0

** Observera att värme, vatten och avlopp är inkluderade i avgiften.*

allabrf.se

8. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats med ytan som utgångspunkt, men differentierats enligt nedan efter beslut av styrelsen. Målet är att alla ska ha samma rabatt i förhållande till marknadsvärdet. Mindre lägenheter har generellt ett högre marknadsvärde per kvadratmeter än större lägenheter.

Höjningar och sänkningar av insatserna tar ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheter inte ska förändras av differentieringen.

Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm
69,9	1,7347	1 090 117	15 595
92,4	2,2931	1 418 378	15 350
113,2	2,8093	1 721 837	15 211

Årsavgift och andelstal

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

Årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

I avgiften ingår kostnader för värme vatten och avlopp.

allabrf.se

10. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	2,75%	2,88%	3,00%	3,13%	3,25%	3,38%	4,00%
Räntekostnader	1 108 250	1 146 521	1 183 740	1 220 883	1 256 036	1 349 831	1 515 600
Amortering	421 000	421 000	421 000	421 000	421 000	421 000	421 000
Drift	749 133	764 116	779 398	794 986	810 886	827 103	913 189
Underhållskostnader							
Fastighetsförvaltning	129 375	131 963	134 602	137 294	140 040	142 840	157 707
Reparationer	100 738	102 752	104 807	106 903	109 042	111 222	122 798
Övriga kostnader	232 747	237 402	242 150	246 993	251 933	256 971	283 717
Skatter och avgifter							
Kommunal fastighetsavgift	279 405	284 993	290 693	296 507	302 437	308 486	340 593
Summa kostnader (löpande)	3 020 648	3 088 747	3 156 390	3 224 566	3 291 372	3 417 455	3 754 605
Intäkter exklusive årsavgifter							
Parkering och garage	61 620	62 852	64 109	65 392	66 699	68 033	75 114
Årsavgifter							
Löpande penningvärde totalt	2 959 028	3 025 894	3 092 281	3 159 174	3 224 673	3 349 421	3 679 491
Löpande penningvärde/kvm	734	751	767	784	800	831	913
Fast penningvärde totalt	2 959 028	2 966 563	2 972 203	2 976 960	2 979 099	3 033 674	3 018 464
Fast penningvärde/kvm	734	736	738	739	739	753	749
Summa intäkter (löpande)	3 020 648	3 088 747	3 156 390	3 224 566	3 291 372	3 417 455	3 754 605
Kassa	400 738	503 490	608 297	715 200	824 242	935 464	1 525 846
Belåning	40 300 000	39 879 000	39 458 000	39 068 250	38 647 250	39 995 000	37 890 000

Inflationsantagande: 2%
Prognosen beräknas på helår
Avgiften bör årligen höjas minst enligt KPI

allabrf.se

11. Känslighetsanalys och anslutningsgrad

Känslighetsanalys

Prognos på avgiftsförändringar beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagan-den i denna ekonomiska plan.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Basränta	2,75%	2,88%	3,00%	3,13%	3,25%	3,38%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	734	736	738	739	739	753	749
Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	934	930	926	922	917	933	903
Räntenivå +1 procentenheter	834	833	832	830	828	843	826
Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	734	729	723	717	711	716	680
Inflationsnivå +1 procentenheter	734	733	730	728	725	734	712

Analysen avser helår. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räk-nas från första dagen år två.

Anslutningsgrad

Uppskattning av föreningens kostnader om anslutningsgraden är under 100%. Se även kapi-tel 9. Svensk Borätt rekommenderar styrelsen att oavsett nedanstående ta ut avgift en-ligt den ekonomiska planen. I årshyran och avgiften ingår kostnader för värme och vatten.

	Andel hyresgäster som köper			
Andel hyresgäster som köper	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	6 188 197	12 376 394	18 564 591
Ökade räntekostnader	0	170 175	340 351	510 526
Ökade hyresintäkter	0	481 918	963 836	1 445 754
Summa avgifter	2 959 028	2 647 285	2 335 542	2 023 799
Antal kvm bostadsrätter	4 030	3 627	3 224	2 821
Årsavgift/kvm, år ett	734	730	725	717

12. Förslag till amorteringsplan

Föreningens lån amorteras med 1 % av det totala lånebeloppet årligen.

Banklån	42 100 000

År	Belopp	%	Aktuellt lån	% av aktuellt lån
1	421 000	1,00%	40 300 000	1,04%
2	421 000	1,00%	39 879 000	1,06%
3	421 000	1,00%	39 458 000	1,07%
4	421 000	1,00%	39 068 250	1,08%
5	421 000	1,00%	38 647 250	1,09%
6	421 000	1,00%	39 995 000	1,05%
7	421 000	1,00%	39 574 000	1,06%
8	421 000	1,00%	39 153 000	1,08%
9	421 000	1,00%	38 732 000	1,09%
10	421 000	1,00%	38 311 000	1,10%
11	421 000	1,00%	37 890 000	1,11%
Summa:	4 631 000			

13. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
  - Yttre underhållsfond
  - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm och år för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 300 000 kr i en dispositionsfond och aktiekapital för eventuella oförutsedda utgifter.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.
- Beloppet som är upptaget som Reparationsbehov i anskaffningskostnaden avser det totala reparationsbehovet över de kommande 10 åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs.
- Insatserna har differentierats så att alla får samma rabatt i förhållande till marknadsvärdet.
- I avgiften är kostnaderna för värme, vatten och avlopp inkluderade.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Växjö den / 2017 - 04 - 10
Styrelsen för Brf Segerstaden i Växjö

Josefin Harrysson

Anette Bergqvist

Miran Hadzajlic

David Johansson

Margaretha Prim

Michael Johansson

Alexander Eriksson