

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKAVJÄRNET 1

ORG.NR 769639-4464

Östersunds 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 PROGNOSE OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skavjärnet 1 (769639-4464) som registrerades 2021-01-05 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 Östersund Skavjärnet 1 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 har förvärvat fastigheten Östersund Skavjärnet 1 genom att förvärva bolaget Skavjärnet 1 AB som vid tidpunkten för tillträdesdagen var lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter genom så kallad underprisöverlåtelse motsvarande fastighetens skattemässiga värde överförts till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Skavjärnet 1 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 sakttemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 34,8 mkr. Säljarens moderbolag garanterar återköp av lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt.

Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Byggnaderna är uppförda i enlighet med bygglov.

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 skäpta 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 kr

	Mark	Byggnad
Bostäder	3 772 000	7 000 000
Lokaler	0	0
Summa:	10 772 000	3 772 000 7 000 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i Östersund, Östersunds kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Östersund Skavjärnet 1
Adress	Södra Gröngatan 25 A-B
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Stadsplan: 1984-09-27, Akt. 2380K-27/1984
Samfällighet	Östersund Skavjärnet ga:1, Andel 1, Körytor och sopuppsaml.
Servitut	
Tomtareal	1 020 kvm
Bostadsarea	938 kvm
Lokalarea	
Lägenheter	10 bostadslägenheter
Byggnadsutformning	Ett hus med tre våningsplan, ett garage med plats för tre bilar.
Typkod	321
Byggnads år	1940
Parkering	6 parkeringsplatser och 3 garageplatser på fastigheten
Energideklaration	2023
OVK	2024

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El-central	Bostadsrättshavarna har egna elabonnemang
Ventilation	Självdragsventilator
Renhållning	Sopkärl på innergård
Uppvärmning	Fjärrvärme
Tvättstuga	1 TM, 1 TS

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong och sten
Stomme och ytterväggar	Trästomme och ytterväggar i trä. Murade betongväggar i garage.
Bjälklag	Träbjälklag och fyllning
Fasad	Trä
Yttertak	Falsad plåt
Fönster	3-glasfönster med 2-glas isolerrutor
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade/tapetserade.
Tak	Målade/tapetserade.
Golv	Tarkett laminatgolv
Kök	Nyrenoverade kök, bänkskiva, spishäll, fläkt, kyl- och frys.
Badrum	Kakel och kliner på väggar och golv, wc, tvättställ

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaden har genomgått omfattande renovering det senaste året och lägenheterna har fått nya kök och badrum, ytskikt och elinstallationer. Fasad, tak och balkonger har renoverats.

I fond för yttre underhåll har 250 000 kr 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 ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Föreningen gör dessutom årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet, aktier, lagfart, pantbrev	33 456 169 kr
Fond för yttre underhåll	250 000 kr
Initialkostnader*	1 093 831 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad:	34 800 000 kr

*Kostnader för försäljning, garantikostnader, ek plan, räntor revers, likvidation aktiebolag.

Finansiering

Medlemsinsatser	26 800 000 kr
Upplåtesleavgifter	0 kr
Banklån	8 000 000 kr
Summa finansiering	34 800 000 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	8 000 000	5 år	4,75%	380 000	80 000
	8 000 000		4,75%	380 000	80 000

Räntekostnader och amortering avser år 1.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	380 000	405
Avskrivning	452 284	482
Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	34 445	37
Avfallshantering	14 070	15
Uppvärmning	107 870	115
Fastighetsel	18 760	20
VA	23 450	25
Arvode styrelse och revisor	15 008	16
Fastighetsskötsel	18 760	20
Administrativ förvaltning	28 140	30
Fastighetsavgift	15 890	17
Totalt	276 393	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon.

Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 94kvm 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	2 500	5 640

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 35 mkr varav byggnad ca 22 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
22 614 185	452 284	482

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	80 000

Amortering sker med 1 % årligen.

Fastighetsavgift	Kr/år
	15 890

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	34,45
Fondavsättning år 1	32 316

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

Sammanställning	Kr/år
Kostnader	656 393
Amortering	80 000
Fondavsättning	32 316
Totalt	768 709
Hysesintäkt parkering	86 400
Årsavgift bostadsrätt	682 309
Totalt	768 709

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta är 4,75 %. Lånet kan komma att bindas på olika bindningstider.

Inflationsantagande: 2,00 %

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

Hysesintäkt parkering avser 3 garageplatser x 1200 kr/mån samt 6 p-platser x 600kr/mån

Nyckeltal

	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	37 100
BRF belåning per kvm år 1	8 529
Genomsnittlig insats per kvm	28 571
Driftskostnader per kvm år 1	295
Avskrivning per kvm år 1	482
Genomsnittlig årsavg grund/kvm/år 1	727
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	405
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	295
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	85
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	34
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	820
Belåningsgrad	22,99%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	8 000 000	7 920 000	7 840 000	7 760 000	7 680 000	7 600 000	7 200 000	6 800 000
Kapitalkostnader								
Räntekost. föreningslån	380 000	376 200	372 400	368 600	364 800	361 000	342 000	323 000
Amortering	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Avskrivning	452 284	452 284	452 284	452 284	452 284	452 284	452 284	452 284
Delsumma kap-kost.	912 284	908 484	904 684	900 884	897 084	893 284	874 284	855 284
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	34 445	35 134	35 837	36 554	37 285	38 031	41 989	46 359
Avfallshantering	14 070	14 351	14 638	14 931	15 230	15 534	17 151	18 936
Uppvärmning	107 870	110 027	112 228	114 473	116 762	119 097	131 493	145 179
Fastighetsel	18 760	19 135	19 518	19 908	20 306	20 713	22 868	25 248
VA	23 450	23 919	24 397	24 885	25 383	25 891	28 585	31 561
Arvode styrelse och revisor	15 008	15 308	15 614	15 927	16 245	16 570	18 295	20 199
Fastighetskötsel	18 760	19 135	19 518	19 908	20 306	20 713	22 868	25 248
Administrativ förvaltning	28 140	28 703	29 277	29 862	30 460	31 069	34 303	37 873
Fastighetsavgift	15 890	16 208	16 532	16 863	17 200	17 544	19 370	21 386
Delsumma driftskostn.	276 393	281 921	287 560	293 311	299 177	305 161	336 922	371 989
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	32 316	32 962	33 622	34 294	34 980	35 679	39 393	43 493
Delsumma övriga kostnader	32 316	32 962	33 622	34 294	34 980	35 679	39 393	43 493
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-452 284	-452 284	-452 284	-452 284	-452 284	-452 284	-452 284	-452 284
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	768 709	771 084	773 581	776 205	778 957	781 840	798 315	818 482
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hysesintäkt parkering	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	105 321	116 283
Hysesintäkt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter bostadsrätt	682 309	682 956	683 691	684 517	685 435	686 448	692 994	702 199
SUMMA INTÄKTER	768 709	771 084	773 581	776 205	778 957	781 840	798 315	818 482
Nettoårsavgift kr/kvm/år	727	728	729	730	731	732	739	749
SUMMA KASSAFLÖDE	32 316	32 962	33 622	34 294	34 980	35 679	39 393	43 493
ACKUMULERAD KASSA	32 316	65 278	98 900	133 194	168 174	203 853	393 244	602 347

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens 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	682 309	682 956	683 691	684 517	685 435	686 448	692 994	702 199
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	762 309	762 156	762 091	762 117	762 235	762 448	804 387	813 692
+2%	842 309	841 356	840 491	839 717	839 035	838 448	876 387	881 692
-1%	602 309	603 756	605 291	606 917	608 635	610 448	660 387	677 692
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	682 309	685 073	685 851	686 720	687 682	688 740	734 918	748 486
+2%	682 309	687 837	688 670	689 595	690 615	691 732	738 221	752 133
-1%	682 309	679 545	680 212	680 969	681 816	682 756	728 311	741 193

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Yta m2	R o K	Andelstal	Insats	Års.avg	Års.avg/mån
A1001	S:a Gröng 25	98	3	10,4478%	2 750 000	71 286	5 941
A1101	S:a Gröng 25	98	3	10,4478%	2 850 000	71 286	5 941
A1201	S:a Gröng 25	52	2	5,5437%	1 750 000	37 825	3 152
A1002	S:a Gröng 25	109	3	11,6205%	3 100 000	79 288	6 607
A1102	S:a Gröng 25	106	4	11,3006%	3 200 000	77 105	6 425
A1202	S:a Gröng 25	102	3,5	10,8742%	3 200 000	74 196	6 183
B1201	S:a Gröng 25	70	2	7,4627%	1 950 000	50 919	4 243
B1202	S:a Gröng 25	75	2	7,9957%	2 100 000	54 556	4 546
B1001	S:a Gröng 25	114	3	12,1535%	2 900 000	82 925	6 910
B1101	S:a Gröng 25	114	1	12,1535%	3 000 000	82 925	6 910
		938		100%	26 800 000	682 309	56 859

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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.

Östersund 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 Skavjärnet 1 org.nr. 769639-4464, 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. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Skavjärnet 1, org. nr. 769639-4464

- 1.fastighetsdatautdrag, LM, 23-11-01
- 2.offert fastighetsförsäkring, LF Jämtland, 2023-08-28
- 3.registreringsbevis Brf Skavjärnet 1, 23-10-04
- 4.registreringsbevis AE Capital AB, 23-09-01
- 5.registreringsbevis Skavjärnet 1 AB, 23-09-07
- 6.registreringsbevis Skavjärnet Fastigheter AB, 18-12-06
- 7.stadgar registrerade 23-10-04
8. garanti osålda lgh, AE Capital AB, 23-11-09
9. årsredovisning AE Capital AB, 2022
- 10.teknisk statusbesiktning, 23-08-28
- 11.komponentavskrivningsunderlag, odaterad
12. intyg hyresförhållanden, odaterad
13. aktieöverlåtelseavtal, mellan AE Capital och Brf Skavjärnet 1, 23-09-07
14. köpekontrakt, mellan Brf Skavjärnet 1 och Skavjärnet 1 AB, 23-09-07
15. transportköpehandling, 23-09-16
16. kreditoffert, LF Bank Jämtland, 23-10-10
17. avtal ekonomisk förvaltning, SBC, 23-08-29
18. värdeutlåtande, Storsjömäklarna, 23-09-22
19. energideklaration Östersund Skavjärnet 1, 23-10-05
20. beräkningar driftskostnader innefattande fakturaunderlag VA, sophantering och fjärrvärme samt mailkorrespondens med fjärrvärmeleverantör.
21. förhandlingsunderlag Fastighetsägarna med angivna lägenhetsytor, 20-10-13