

Ekonomisk plan, Brf Edsgatan Park

Maj 2024

Vänersborgs kommun



Hörnet Kungsgatan / Edsgatan i Vänersborg

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'Ar', 'Zin', and 'st'.

Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park har under april 2024 upprättat denna ekonomiska plan för sin verksamhet i samband med försäljning och avstyckning från Näckrosen 1. Försäljningen har genomförts och alla kalkyler i denna plan härstammar från det laga kraftvunna beslutet.

Innehållsförteckning

1. Inledning

allmänna förutsättningar mm

2. Objektsbeskrivning

fastighetsbeteckning, områdesbeskrivning, byggnadsbeskrivning, area mm

3. Ekonomisk redovisning

3A - fastighetsförvärvet

3B - finansiering

3C - årliga kapital, drift- och underhållskostnader mm

3D - årliga intäkter

3E - nyckeltal

4. Lägenhetstabell

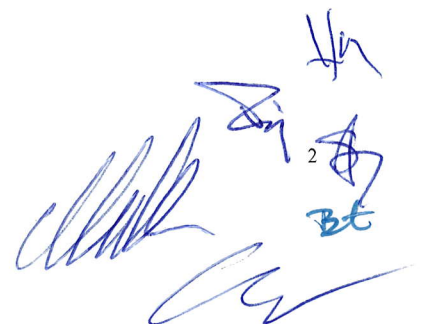
Lägenhetspecifikation med ytor, andelstal, köpeskilling mm

5. Ekonomisk prognos

Cash flow, känslighetsanalys mm

6. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarnas förpliktelser mm



1. Inledning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park, Vänersborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2015-01-02, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Ihop med bostadsrättsföreningen finns ytterligare en ägare i fastigheten. Föreningen äger stamfastigheten och ett fastighetsbolag äger styckningslotten.

För att förvalta gemensamma delar har en samfällighetsförening bildats samt en gemensamhetsanläggning upprättats. Nyckeltalen mellan de två ägarna i anläggningen är för föreningen 1445kvm (motsvarar bostadsytan i lgh) och för styckningslotten är det 1000kvm som motsvarar de kommersiella ytor som finns att tillgå i styckningslotten.

Bostadsrättslagen

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

Underlag/ sammanfattning

Bostadsrättsföreningen köpte huset under 2016. Uppdatering av planen har gjorts för att redovisa nuvarande ekonomiska status samt hur det ser ut framåt efter att föreningen avyttrat de kommersiella lokalerna. Detta har skett genom ett köp och en förrättning för att bilda en egen fastighet.

Planen baserar sig därmed på verkliga driftskostnader de senaste 8 åren fördelat på egna kostnader samt de som ska delas med ägaren av styckningslotten. Fördelningen är som visats ovan, föreningen har 1445/2445 delar och styckningslotten 1000/2445.

Avskrivningen är rak/linjär och anges med två belopp (5. Ekonomisk prognos). Avskrivningsbeloppet påverkar inte föreningens likviditet.

2. Objektsbeskrivning

Fastighetsbeteckning

Vänersborg, Näckrosen 1

Adress

Kungsgatan 11, Edsgatan 27, 46233 Vänersborg

Fastighetstyp

Hysesfastighet med lägenheter

Läge

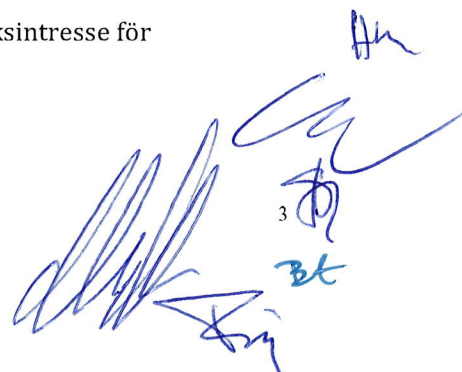
Fastigheten ligger i centrala Vänersborg utmed Kungsgatan och gågatan Edsgatan. All tänkbar service finns inom gångavstånd.

Planförhållanden

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplanen (Stadsplanen) är från 1963-01-21.

Fornlämning

Anteckningen i fastigheten avser hela centrala Vänersborg, som är av riksintresse för kulturmiljö, kulturlager under befintlig bebyggelse



Servitut/Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Officialservitut, parkering Gemensamhetsanläggning ihop med den avstyckade 3D fastigheten. Samfällighetsförening är vid denna plans godkännande under bildande.

Taxeringsvärde

Näckrosen 1 har idag ett taxerat värde på 35 880 000 kr. Lägenheterna värderas till 29 264 000 kr och lokalerna har ett värde på 6 616 000 kr.

Areal

Fastigheten har en areal av 996 kvm.

Byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns idag ett flerbostadshus med 4 våningar, övre vind och källare. Våningsplan 0-1 består av 4 st lokaler som till mindre del renoveras/byggs om. Våningsplan 2-4 är ombyggt till 14 st lägenheter med storlekar mellan 1,5 och 5 rum och kök. Ombyggnadsår 2015-16. Huvuddelen av lägenheterna har en balkong eller uteplats. Följande byggnadsbeskrivning avser efter färdigställd ombyggnad.

Byggnad

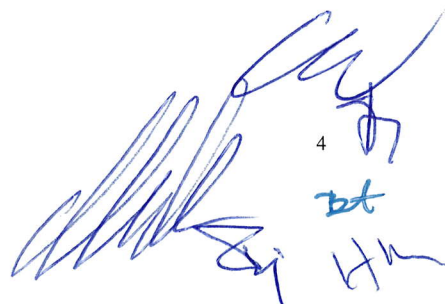
Källargrund	Betongplatta
Källarvägg	Betong/regel
Stomme/väggar	Betong/tegel/trä
Bjälklag	Betong/träd
Fasad	Puts/sten
Yttertak	Tegelpannor/plåt/papp
Fönster	2-glas kopplade med isolerglas, 3-glas isolerade

Installationer

Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme, radiatorer
Ventilation	Mekanisk till/frånluft, självdrag
El och VA anslutning	Kommunal el- resp. VA nät
Tv, telefoni och data	Fiber
Sopor	Soprum i källaren
Hiss 1 & 2	I huvudtrapphus mellan plan 1-4. I sidotrapphus mellan plan 0-1.

Lägenheter

Invändig väggbehandling	Målat
Invändig takbehandling	Målat
Golvbeläggningar	Klinker i hall, parkett i övriga rum
Kök	Rostfria vitvaror med spishäll, ugn, fläkt, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin och skåpsinredning
Badrum/dusch/wc	Klinker, kakel, wc, tvättställskommod, spegelskåp, dusch med glasdörrar, elhandduktork. Tvättmaskin/torktumlare i badrum. Komfortvärme golv med elslingor (ej i sep. wc)
Klädkammare/garderob	Hylla med klädstång/garderober med inredning
Kakelugn/öppen spis	Finns i 7st lgh, eldning medges ej
Balkonger/takterass	Belagda med trätrall



4
bt
HM

Uteplatser Uteplatser på gård, belagda med trätrall

Övriga ytor

Trapphus 2 st entréer till huvudtrapphus. Gårdstrapphus (delvis tillgängligt)

Källare Soprum/miljöstation, fastighetsförråd, lägenhetsförråd och övriga utrymmen, fjärrvärme, elrum mm

Ritningar

Ritningar finns upprättade i bygglovet

Markanläggning

Överbyggd gårdsmiljö enligt ritningsskiss från april 2016.
Garage/parkeringsplatser finns med servitut på fastigheten Aspen 5 (med servitut) som bostadsrättsinnehavarna får hyra

Area

Bostadsarea 1445 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

3. Ekonomisk redovisning

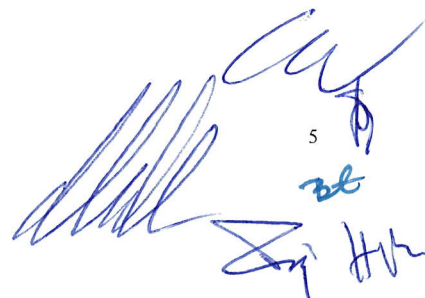
3A Fastighetsförvärvet

Sammanfattning

Ursprunglig förvärvskostnad för Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park, org nr 769629-3500 redovisas nedan.

Förvärvskostnad	(kr)	(kr/kvm)
Köpeskilling ombyggd fastighet	63 979 000 kr	
Lagfartskostnad (ingår i köpeskillingen)	0 kr	
Fond, likvida medel för Brf	200 000 kr	
Totalt	64 179 000 kr	28 260 kr/kvm

Detta finansierades ursprungligen med lån, medlemsinsatser och upplåtelseavgifter. Fördelningen däremellan var 28 000 000 SEK i lån, 24 565 000 SEK i medlemsinsatser samt 11 614 000 SEK i Upplåtelseavgifter.



3B. Finansiering

I denna uppdaterade plan redovisas nuvarande finansiering.

Föreningen har under de senaste åren tagit in mer medlemsinsatser för att minska lånefinansieringen.

Källa	Belopp	Ränta	Årsränta	Amortering	Bindn. tid
Lån	5 075 000 kr	4,17 %	211 628 kr	101 500 kr	1 år
Lån	5 060 072 kr	3,88 %	196 331 kr	0 kr	3 år
Lån*	1 510 848 kr	5,5 %	83 097 kr	60 434 kr	3 månader
Överlåtelseavgifter	11 614 000 kr				
Insatser 2016	24 565 000 kr				
Insatser 2021	606 900 kr				
Insatser 2022	404 600 kr				
Insatser 2023	7 645 300 kr				
		Snittränta			
Totalt	56 481 720 kr	4,52 %	539 250 kr	161 934 kr	

**Avser lån tagna för två lägenheter som ej har betalt medlemsinsatser fullt ut. Hela kostnaden för detta lån betalas av dessa lägenheter och påverkar således inte föreningens ekonomi.*

I alla kommande beräkningar bortses från dessa lån i redovisningen av föreningens ekonomi.

3C. Kapital, drift- /underhållskostnader och avskrivningar

Sammanfattning

I nedanstående tabell redovisas bedömda drift/underhålls- kostnader. Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med nyckeltal för likvärdiga brf.

Kapitalkostnader

Nedan redovisas kapitalkostnaden enligt punkt 3B.

Driftkostnader

Driftskostnader som bostadsrättshavaren ska svara för och som inte ingår i årsavgiften är hushållsel, (inkl komfortgolvvärme i våtrum). Huset är anslutet till fibernät vilket innebär att i månadsavgiften ingår abonnemangsavgiften för bredbandstelefon, bredbandsuppkoppling samt digital-TV. Övriga kostnader svarar bostadsrättshavaren för.

Fastighetsskatt/avgift

I denna plan bortses från fastighetsskatt då inga lokaler finns till uthyrning. För lägenheterna utgår ingen fastighetsavgift fram till 2031 då 15 år passerat.

Sammanställning

Avskrivning	423 000 kr
Amortering	101 500 kr (1% av totala föreningslån)
Ränta	408 000 kr

Detaljerad driftbudget / Sammanställning

Driftskostnader	kr/år
Reparationer	90 000
El	25 118
Uppvärmning	138 294
Vatten	24 822
Renhållning	17 500
TV, bredband, iptelefoni	40 000
Serviceavtal	2 955
Förvaltningskostnader	33 687
Försäkringar	23 640
Fastighetsskatt	0
Övriga driftskostnader	11 820
Övriga externa kostnader	
Övriga förvaltningskostnader	26 595
Summa	434 431

3D. Intäkter

Sammanfattning

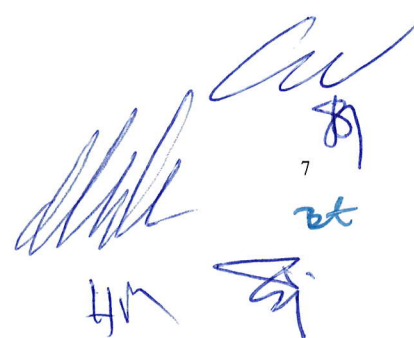
I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska bostadsrättsföreningens årliga löpande kostnader, amorteringar och avsättningar för underhåll finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I nedanstående tabell redovisas lägenheternas årsavgifter, hyresintäkter från lokalerna och ev övriga intäkter. Årsavgifterna bestäms efter föreningens kostnadsläge. Detta beror bla på lånesituationen, ränteläget samt drift/underhållskostnaderna.

Årsavgifter

Nuvarande årsavgift tillika intäkt är den hyra som tas ut av föreningens medlemmar. Under 2024 uppgår den till 750 kr/kvm,år. Vilket ger en total intäkt på 1 083 750 kr.

3E. Nyckeltal

Nyckeltal	kr/kvm
Anskaffningskostnad	28 260
Belåning	7 014
Årsavgift	750
Avsättning Underhållsfond	45
Energikostnad	180*
Räntekänslighet	9,4%



4. Lägenhetstabell

Lägenhetsspecifikation

I nedanstående tabeller presenteras lägenheterna med ytor, insatser, månadsavgifter mm.

Lgh nr	Vån plan	Balkong Uteplats Takterrass	Kakelugn Öppen spis	Ant. Rum	Boyta	And. Tal (%)	Urspr. Insats (kr)	Insats 2021-2023 (kr)	Upplåtels eavg. (kr)	Totalt pris (kr)	Årsavgift (kr)	Månavg* (kr/mån)	Årsavgift (kr/kvm)
1101	2	U		1,5	44	3,04%	748 000	311 520	572 313	1 631 833	33 000	2 750	750
1102	2	U	K	4	132	9,13%	2 244 000	934 560	523 232	3 701 792	99 000	8 250	750
1103	2		Ö	3	104	7,20%	1 768 000	736 320	944 973	3 449 293	78 000	6 500	750
1104	2	B/U	Ö/2st K	5	155	10,73%	2 635 000	1 097 400	735 115	4 467 515	116 250	9 690	750
1105	2	U		2	74	5,12%	1 258 000	523 920	544 620	2 326 540	55 500	4 625	750
1201	3	B		1,5	44	3,04%	748 000	311 520	692 890	1 752 410	33 000	2 750	750
1202	3	B		4	131	9,07%	2 227 000	927 480	781 385	3 935 865	98 250	8 190	750
1203	3		Ö	3	104	7,20%	1 768 000	736 320	1 119 809	3 624 129	78 000	6 500	750
1204	3	B	Ö/2st K	5	154	10,66%	2 618 000	1 090 320	752 115	4 460 435	115 500	9 625	750
1205	3	B	K	2	74	5,12%	1 258 000	523 920	731 513	2 513 433	55 500	4 625	750
1301**	4	2st T		3	123	8,51%	2 091 000	120 540	1 279 115	3 490 655	92 250	7 690	750
1302	4	B		3	110	7,61%	1 870 000	778 800	1 445 856	4 094 656	82 500	6 875	750
1303**	4	B	K	4	135	9,34%	2 295 000	132 300	538 549	2 965 849	101 250	8 440	750
1304	4	B		2	61	4,22%	1 037 000	431 880	952 513	2 421 393	45 750	3 815	750
Totalt	14				1445	100%	24 565 000	8 656 800	11 614 000	44 835 798	1 083 750	90 325	750
		B	Balkong										
		U	Uteplats										
		T	Takterrass										

*Till årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel

**Dessa lägenheter har en extra årsavgift på 563kr/kvm,år

Biyta 3 st lägenheter har följande biyta utöver angiven boyta

Lgh nr	1301	1302	1303
Biyta	5	7	12

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HM", "BT", and "Jy".

5. Ekonomisk prognos

Kassaflöde

I nedanstående tabell presenteras en sammanfattning av föreningens ekonomi. Det redovisas med en 6-årskalkyl samt resultatet år 11.

Cash-flow-analysen visar känsligheten och likviditetsflödet för bostadsrättsföreningen.

Kassaflödesanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Intäkter	1 083 750 kr	1 105 425 kr	1 127 534 kr	1 150 084 kr	1 173 086 kr	1 196 548 kr	1 321 085 kr
Driftskostnader	434 431 kr	443 120 kr	451 983 kr	461 022 kr	470 243 kr	479 647 kr	529 570 kr
Räntor	407 958 kr	445 006 kr	439 931 kr	434 856 kr	429 781 kr	424 706 kr	399 331 kr
Amortering	101 500 kr	101 500 kr	101 500 kr	101 500 kr	101 500 kr	101 500 kr	101 500 kr
Kassaflöde	139 860 kr	115 799 kr	134 120 kr	152 706 kr	171 562 kr	190 694 kr	290 685 kr

Känslighetsanalys

Med utgångspunkt på dagens angivna avgiftsnivå görs följande analyser och hur de påverkar avgifterna:

1. Räntan på lånen förändras uppåt eller neråt med 1% intervall.
2. Vatten/el och värmekostnaderna skulle höjas med 25%. Från dagens nivå.
3. Föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsedda kostnader.

Känslighetsanalys

	Ändring årsavgift (kr/kvm)
Ränta +1%	70
25% högre VA, El o Värme	33
<i>Nytt lån 2 Mkr</i>	
Räntor 4,5%	62
Amortering 1%	14
Ökad inflation 3%	3

6. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarnas förpliktelser mm

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingår inte hushållsel.
2. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för el (bedöms ligga kring ett snitt på ca 40 kr/kvm och år). Abonnemangsavgiften för bredbandstelefon, bredbandsuppkoppling samt kabel-TV ingår i månadsavgiften. Tillval/uppgradering av dessa tjänster går att göra.
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Vänersborg 2024-05-08

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park



Hans Martinsson



Christian Wennberg



Eric Michélsen



Suzanne Fjugstad



Marlene Fransson



Björn Axelsson