

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö
769642-9716
augusti 2026

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Förvärvskostnad- och finansiering	8
4. Avskrivningar	10
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
6. Nyckeltal	12
7. Lägenhetsredovisning	14
8. Ekonomisk prognos	17
9. Känslighetsanalys	18
10. Särskilda förhållanden	19

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö som registrerats hos Bolagsverket 2025-03-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler och mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Växjö Laxen 7 och uppfört 16 marklägenheter. Fastighetens totala areal är 5 604 kvadratmeter. Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av HIC Construction AB enligt entreprenadavtal tecknat 2025-10-01. Bygglov beviljat 2025-09-29 (Växjö kommun) och vunnit laga kraft 2025-10-27. Startbesked beviljades 2025-11-27 och har vunnit laga kraft 2025-12-19

Byggnationen påbörjades Q4 2025 med beräknad upplåtelse och inflyttning under Q3 2026. Upplåtelse av bostadsrätterna sker när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta. Insatsgaranti kommer användas som säkerhet för insatserna. Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

Föreningens förvärv

Fastigheten har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom köp av A13 Bostad Aquarius Solhöjden AB som vid förvärvstillfället ägde fastigheten. Säljande part var A13 Bostad Odyssey 2 AB. Fastigheten har därefter överlåtits från bolaget till bostadsrättsföreningen.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Latent skatt beräknas till ca 17 mkr.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och faktiska offerter, samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under augusti 2026.

Säkerhet och garantier

A13 Bostad AB ("Bolaget"), svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolagsverket har sedan tidigare lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott. Förskottsgaranti har ställts ut av Nordic Guarantee.

Denna Ekonomisk plan är upprättad enligt 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen inför upplåtelse av bostäderna.

2. Beskrivning av fastigheten

Föreningen har uppfört 16 marklägenheter med tillhörande mindre egen trädgård som kommer ingå i upplåtelsen. Bostadsbyggnaderna är placerade i direkt närhet till varandra. Bostadsrättshavarna bedöms kunna samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Laxen 7
Address	Korsövägen 6 A-D Korsövägen 8 A-D Korsövägen 10 A-D Harsövägen 9 A-D
Fastighetens areal	5 604 kvm
Planförhållanden	Laxen 5, Hov (Detaljplan) akt 0780K-P14/10
Typkod	230, småhusenhet, grupphusområde
Antal bostadsbyggnader	4
Antal bostadslägenheter	16
Antal parkeringar	16 plus 2 besöksparkeringar.
Bostadsarea (BOA)	1 472 kvadratmeter enligt ritning
BTA	1 688 kvadratmeter
Byggnadsår	2026
Byggnadstyp	Småhusenhet, grupphusområde
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu, beräknas preliminärt till 35 896 000 kr, varav byggnad utgör 25 656 000 kr och mark utgör 10 240 000 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring via Bostadsrätterna och Folksam. Under byggnationstiden gäller försäkring via entreprenören och Gjensidige Försäkring.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej.
Servitut	Officialservitut (last) 0780K-2025/24.1
Bygglov	Beviljat 2025-09-29, Växjö kommun, Laga kraft 2025-10-27.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Våning	1-plans
Vind	Råvind innehållande förråd till respektive lägenhet
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Laserad träpanel
Yttertak	Bandtäckt plåt
Uteplats / Balkong	Trädäck i direkt anslutning till vardagsrum/kök
Fönster	Trä/aluminium
Parkering	En parkering per lägenhet som ingår i upplåtelsen. Parkeringsplatserna är samtliga förberedda att installera laddstolpar. Tomrör finns framdraget.
Komplementbyggnader	Förrådsbyggnader och teknikrum i samma utförande som bostadsbyggnaderna d.v.s. Fasad i laserad träpanel och yttertak i bandtäckt plåt. Stomme i trä.

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Solhöjden i Växjö har.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme i respektive lägenhet
EI	Individuellt mätning i respektive bostad, kollektivt abonnemang.
Ventilation	Tilluft via fönsterventiler och mekanisk frånluft med återvinning
Teknik	Fastigheten är ansluten till fiber

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Individuella sorteringskärl finns vid respektive bostad
Tvättstuga	Separat tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Gräsytor, plantering samt hårdgjorda ytor

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade tak
Invändiga väggar	Målade väggar
Golv	Klinkerbelagd entré Ekparkett i övriga rum förutom badrum, wc och tvätt som har klinker
Garderober	Finns i utvalda rum. Klädkammare i största sovrummet
Förråd	Förråd på vinden och på tomten
Kök	Kyl / frys / spishäll/ inbyggnadsugn / inbyggnadsmikrovågsugn/ diskmaskin / Skåpsinredning HTH
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handdukstork / Tvättmaskin / Torktumlare / Duschhörna
WC	WC/Kommod

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad

	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet & aktier	48 623 348 kr	
Lagfart	478 693 kr	
Pantbrev	327 159 kr	
Entreprenadkostnad	20 802 000 kr	
Beräknad anskaffningskostnad	70 231 200 kr	47 711 kr / kvm

Övriga avsättningar

	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Summa kassa	50 000 kr	34 kr / kvm

Finansieringsplan

	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	16 339 200 kr	11 100 kr / kvm
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	53 942 000 kr	36 645 kr / kvm
Summan finansiering	70 281 200 kr	47 745 kr / kvm

3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansiering

	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering
Bottenfinansiering	16 339 200 kr	3,50 %	571 872 kr	163 392 kr
Summa kapitalutgifter	735 264 kr			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Handelsbanken som lämnats i samband med Ekonomisk planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 i punkt 9.

Kapitalkostnader första 3 åren	År 1	År 2	År 3	Summa
Ränta	571 872 kr	566 153 kr	560 435 kr	1 698 460 kr
Avskrivningar	849 538 kr	849 538 kr	849 538 kr	2 548 614 kr
Kapitalkostnader totalt	1 421 410 kr	1 415 691 kr	1 409 973 kr	4 247 074 kr
Amortering	163 392 kr	163 392 kr	163 392 kr	490 176 kr

Avskrivningar påverkar resultatet men inte likviditeten. Ränta och amortering finansieras genom årsavgifterna.

4. Avskrivningar

Föreningen kommer göra planenliga avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten.

Avskrivningar beräknas preliminärt enligt nedan. Anskaffningskostnaden för byggnaderna har beräknats med byggnadernas taxeringsvärde i förhållande till totalt taxeringsvärde som fördelningsgrund.

Komponent	Ny andel	Anskaffningsvärde	Nyttjandetid i år	Årlig avskrivning
Stomme & grund	60%	29,881,150 kr	75	398,415 kr
Stamledning värme	7%	3,486,134 kr	80	43,577 kr
Stamledning VA	7%	3,486,134 kr	50	69,723 kr
Fasad	6%	2,988,115 kr	40	74,703 kr
Fönster	5%	2,490,096 kr	40	62,252 kr
Yttertak	5%	2,490,096 kr	60	41,502 kr
El	6%	2,988,115 kr	50	59,762 kr
Ventilation	4%	1,992,077 kr	20	99,604 kr
	100%	49,801,916 kr		849,538 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 046 360 kr	
Summa årliga inbetalningar	1 046 360 kr	711 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Revisorer och styrelsearvode	10 000 kr	
Fastighetsförsäkring	18 000 kr	
Löpande underhåll	25 000 kr	
Fastighetsskötsel och snöröjning	20 000 kr	
V/A ¹	47 000 kr	
Sophämtning ²	57 000 kr	
El (allmän)	5 000 kr	
Fastighetsavgift ³	0 kr	
Reserv	15 496 kr	
Summa årliga driftskostnader	237 496 kr	161 kr / kvm
Kapitalutbetalningar		
Ränta	571 872 kr	
Amortering	163 392 kr	
Summa utbetalningar	735 264 kr	500 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	73 600 kr	
Summa avsättningar	73 600 kr	50 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 046 360 kr	711 kr / kvm

¹Beräknad enligt lokala VA-taxan från Växjö kommun. Abonnemangskostnad.

²Beräknad enligt lokala taxan från Växjö kommun.

³Byggnaden är nyproducerad och befriad från fastighetsskatt/avgift första 15 åren enligt gällande regler.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	47 711 kr / kvm
Insatser & upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	36 270 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	711 kr / kvm
Årsavgiftens del av totala rörelseintäkter	100%
Skuldsättning per upplåten kvm (BOA)	11 100 kr / kvm
Sparande per upplåten kvm	50 kr / kvm
Energikostnader per kvm	34 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	161 kr / kvm
Lägenhetsinnehavarens förbrukningsavgift (BOA)	220 kr / kvm
Intäkter exklusive årsavgifterna	0 kr / kvm
Kassaflöde per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

Övergripande summering

Amortering

Föreningen planerar att amortera 1% från uppstart. Amorteringen kommer efter år 20 att successivt anpassas så den motsvarar byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Avsättningar/underhåll

Behov för större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen har upprättat en underhållsplan på 50 år som bilaga till den ekonomiska planen. Enligt stadgarna ska avsättning till fonden ske enligt underhållsplanen när sådan finns. Saknas underhållsplan ska i stället minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas årligen.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad. Bostadsrättstillägg tecknas kollektivt för medlemmarna av föreningen.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händels

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus.

Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, uppvärmning, kall och varmvatten, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Medlem bekostar själv hushållsel, värme och VA genom debitering från föreningen alternativt direkt från leverantör på individuellt avtal. Medlemmen väljer och bekostar själv bredband och hemförsäkring på individuellt avtal. Driftkostnad i tabell avser beräknad driftkostnad per månad.

Angiven boarea är baserad på ritning, därav är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020

Objekt	Adress	Våning	Yta	Rok	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
001		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	100,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
002		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	45,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
003		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	45,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
004		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	100,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
005		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	220,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
006		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	150,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
007		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	150,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
008		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	181,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
009		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	222,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
010		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	200,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
011		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	200,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
012		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	291,500 kr	69,663 kr	5,805 kr
013		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	326,500 kr	69,663 kr	5,805 kr
014		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	282,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
015		Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	250,000 kr	61,132 kr	5,094 kr
016		Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	379,000 kr	69,663 kr	5,805 kr
Totalt			1,472.0		100%	50,800,000 kr	3,142,000 kr	1,046,360 kr	87,197 kr

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB och lokal taxan från kommunen. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/16-del).

	Per år	Nyckeltal vid 86 kvm
Hushållsel	4 300 kr (2000 kwh * 2,15kr)	50 kr
Uppvärmning	6 880 kr (3200 kwh * 2,15 kr)	80 kr
V/A	3 440 kr (100m ³ *34,40 kr)	40 kr
Bredband	2 580 kr	30 kr
Hemförsäkring	1 720 kr	20 kr

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3,5%. Föreningens lån amorteras från uppstart med 1% årligen. Amorteringen kommer efter år 20 att successivt anpassas så den motsvarar byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. År 16 infaller fastighetsavgiften som betalas årsvis per lägenhet. Inflationsuppräknat med 2% per dagens nivå beräknas den till 224 495 kr/år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,046,360	1,067,287	1,088,633	1,110,406	1,132,614	1,155,266	1,250,497	1,524,349
Summa intäkter	1,046,360	1,067,287	1,088,633	1,110,406	1,132,614	1,155,266	1,250,497	1,524,349
Drift	237,496	242,246	247,091	252,033	257,073	262,215	283,830	345,987
Fastighetsavgift								243,001
Avskrivningar	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538
Ränta	571,872	566,153	560,435	554,716	548,997	543,278	520,404	463,216
Summa Kostnader	1,658,906	1,657,937	1,657,063	1,656,286	1,655,608	1,655,031	1,653,771	1,901,741
Årets resultat	-612,546	-590,650	-568,430	-545,881	-522,994	-499,765	-403,274	-377,392
Ackumulerat resultat	-612,546	-1,203,195	-1,771,626	-2,317,506	-2,840,500	-3,340,265	-5,099,919	-8,856,650
Avsättning underhåll	73,600	75,072	76,573	78,105	79,667	81,260	87,959	107,221
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,046,360	1,067,287	1,088,633	1,110,406	1,132,614	1,155,266	1,250,497	1,524,349
Summa kostnader	1,658,906	1,657,937	1,657,063	1,656,286	1,655,608	1,655,031	1,653,771	1,901,741
Återföring avskrivningar	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538	849,538
Kassaflöde löpande drift	236,992	258,888	281,108	303,657	326,543	349,773	446,264	472,145
Amorteringar	163,392	163,392	163,392	163,392	163,392	163,392	163,392	163,392
Summa kassaflöde	73,600	95,496	117,716	140,265	163,151	186,381	282,872	308,753
Ingående kassa	50,000							
Ackumulerat kassaflöde	123,600	219,096	336,812	477,077	640,228	826,609	1,811,538	4,916,264

9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Känslighetsanalysen visar år 1-6, år 10, samt år 20.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	711	725	740	754	769	785	858	1,153
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	822	840	858	877	896	915	1,004	1,338
Antagen räntenivå +2%	933	951	969	988	1,007	1,026	1,115	1,449
Antagen räntenivå -1%	600	618	636	655	674	693	782	1,116
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	711	728	743	758	773	788	866	1,162
Antagen inflationsnivå +1%	711	727	741	756	771	787	864	1,160
Antagen inflationsnivå -1%	711	723	738	753	768	783	856	1,151

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, varmvatten, uppvärmning, hemförsäkring, tv / bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna Ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
8. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Mattias Strömberg

Staffan Ekdahl

Kristofer Björk