**OM EN MULIG SAMMENSLUTNING AV BRF-ENE TIL EN FELLES BOSTADSRÄTTSFÖRENING.**

Etter at Strømstad kommune satte en stopp for at medlemmene kunne frikjøper husene og blir selveiere til separate eiendommer, er spørsmålet om å slå sammen de fire Brf-ene til ett Brf kommet opp på nytt.

I dette notatet er det tatt utgangspunkt i de verdiene som framkommer i de reviderte og godkjente regnskapene for Brf-ene for perioden 01.07.2016 – 30.06.2017 og per 30.06.2017.

# En vurdering av inntekter, kostnader og muligheter for reduserte kostnader

Den månedlige husleia i de fire Brf-ene er som følger:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Lave hus | Høye hus |
| Brf 1 | 3 090 | 3 120 |
| Brf 2 | 3 103 | 3 138 |
| Brf 3 | 3 115 | 3 136 |
| Brf 4 | 3 115 | 3 115 |

De høye husene har et noe høyere areal enn de lave husene og ett ekstra bad. Det er antakelig dette som er utslagsgivende for forskjellene mellom høye og lave hus i Brf-ene 1 – 3.

De regnskapsførte kostnadene i Brf-ene for regnskapsåret 2016-2017 var som følger (alle tall i SEK):

|  | **Brf 1** | **Brf 2** | **Brf 3** | **Brf 4** | **Sum** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rörelsekostnader** |  |  |  |  |  |
| Vatten och avlopp | 83 007 | 53 469 | 48 612 | 53 251 | 238 339 |
| Kabel TV service | 35 792 | 22 158 | 20 453 | 17 043 | 95 446 |
| Sophämtning | 26 058 | 16 844 | 16 312 | 15 254 | 74 468 |
| Snöröjning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vägsamfällighet | 7 500 | 4 700 | 4 350 | 3 650 | 20 200 |
| Försäkringsprem fastighet | 29 879 | 16 592 | 16 580 | 13 574 | 76 625 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 3 780 | 32 532 | 29 527 | 25 255 | 91 094 |
| Revisionsarvode | 34 250 | 21 250 | 15 000 | 17 500 | 88 000 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 96 156 | 58 063 | 52 908 | 38 471 | 245 598 |
| Bankkostnader | 1 570 | 1 368 | 1 390 | 1 320 | 5 648 |
| Advokatkostnader | 11 188 | 6 925 | 6 393 | 5 328 | 29 834 |
| Övriga kostnader | 3 270 | 1 467 | 1 556 | 2 198 | 8 491 |
| Fastighetsskatt | 80 703 | 49 959 | 46 116 | 38 430 | 215 208 |
| Kostnader Lantmäteriet | -7 912 | -4 904 | -4 527 | -3 767 | -21 110 |
| Reparation och underhåll | 38 390 | 2 719 | 2 510 | 2 091 | 45 710 |
| Sotning | 6 900 | 4 485 | 4 140 | 3 450 | 18 975 |
| Årsavgift gemensamhetsanläggningar | 95 454 | 59 091 | 54 545 | 45 454 | 254 544 |
| Personalkostnader | 49 878 | 0 | 0 |  | 49 878 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 195 012 | 110 256 | 151 500 | 121 752 | 578 520 |
| **Sum rörelsekostnader** | 790 875 | 456 974 | 467 365 | 400 254 | 2 115 468 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Rörelseresultat** | -2 434 | 38 389 | -1 344 | -21 043 | 13 568 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Finansiella poster** |  |  |  |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande | 0 | -1 | 0 | -1 | -2 |
| Räntekostnader och liknande | 54 749 | 33 861 | 31 260 | 26 023 | 145 893 |
| **Summa finansiella poster** | 54 749 | 33 862 | 31 260 | 26 024 | 145 895 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat efter fin.** | -57 183 | 4 527 | -32 604 | -47 067 | -132 327 |

Regnet per hus er kostnadene som følger (alle tall i SEK)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Brf 1** | **Brf 2** | **Brf 3** | **Brf 4** | **Sum** |
| **Rörelsekostnader** |  |  |  |  |  |
| Vatten och avlopp | 3 953 | 4 113 | 4 051 | 5 325 | 4 256 |
| Kabel TV service | 1 704 | 1 704 | 1 704 | 1 704 | 1 704 |
| Sophämtning | 1 241 | 1 296 | 1 359 | 1 525 | 1 330 |
| Snöröjning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vägsamfällighet | 357 | 362 | 363 | 365 | 361 |
| Försäkringsprem fastighet | 1 423 | 1 276 | 1 382 | 1 357 | 1 368 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 180 | 2 502 | 2 461 | 2 526 | 1 627 |
| Revisionsarvode | 1 631 | 1 635 | 1 250 | 1 750 | 1 571 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 4 579 | 4 466 | 4 409 | 3 847 | 4 386 |
| Bankkostnader | 75 | 105 | 116 | 132 | 101 |
| Advokatkostnader | 533 | 533 | 533 | 533 | 533 |
| Övriga kostnader | 156 | 113 | 130 | 220 | 152 |
| Fastighetsskatt | 3 843 | 3 843 | 3 843 | 3 843 | 3 843 |
| Kostnader Lantmäteriet | -377 | -377 | -377 | -377 | -377 |
| Reparation och underhåll | 1 828 | 209 | 209 | 209 | 816 |
| Sotning | 329 | 345 | 345 | 345 | 339 |
| Årsavgift gemensamhetsanläggningar | 4 545 | 4 545 | 4 545 | 4 545 | 4 545 |
| Personalkostnader | 2 375 | 0 | 0 | 0 | 891 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 9 286 | 8 481 | 12 625 | 12 175 | 10 331 |
| **Sum rörelsekostnader** | 37 661 | 35 152 | 38 947 | 40 025 | 37 776 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Rörelseresultat** | -2 | 38 | -1 | -21 | 14 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Finansiella poster** |  |  |  |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande | 2 607 | 2 605 | 2 605 | 2 602 | 2 605 |
| **Summa finansiella poster** | 2 607 | 2 605 | 2 605 | 2 602 | 2 605 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat efter fin.** | -2 723 | 348 | -2 717 | -4 707 | -2 363 |

I og med at kostnadene i Brf-ene er påvirket av antall hus, vurderes mulige kostnadsreduksjoner med utgangspunkt i kostnader per hus per Brf.

Kabel-TV utgår som en følge av at avtalen er sagt opp.

## Offentlige avgifter

Avgiftene til Strømstad for vann, avløp og renovasjon utgjør ca. 5 500 per hus. Vann og avløp avregnes etter måler og det er antakelig bare en fast abonnementsavgift som eventuelt kan gi en liten kostnadsreduksjon.

Renovasjon skulle en i utgangspunktet anta var relativt likt per hus, men den varierer fra   
SEK 1 241 per år i Brf 1 til SEK 1 525 i Brf 4. De burde være mulig å redusere kostnadene til renovasjon noe.

## Kostnader til vägsamfällighet og ESF

Kostnadene til vägsamfällighet og ESF må en forutsette er upåvirket av om det er ett eller fire Brf.

## Forsikringskostnader

Forsikringskostnadene varierer noe og det må være mulig å redusere disse noe ved en sammenslåing. Men besparelsen er antakelig ikke stor forutsatt samme dekning.

## Revisjon og forvaltning

Revisjon og forvaltning beløper seg til nærmere SEK 6 000 per hus. Vår forretningsfører i Ernst & Young mener det er mulig å redusere disse kostnadene en god del ved en sammenslåing.

Med unntak av antall fakturaer for husleie skulle en tro at antall fakturaer til honorering var relativt likt fordelt. Om det er tilfelle er det vanskelig å forstå at forvaltningskostnadene per hus er tilnærmet lik i alle Brf-ene.

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatten kommer til å øke, og en sammenslutning vil ikke påvirke skattens størrelse.

## Personalkostnader

Vaktmesteren er ansatt i Brf 1 selv om det er ESF som eier eller har ansvaret for det meste av det området og de installasjoner som inngår i vaktmesterens arbeidsoppgaver. ESF refunderer derfor 85 % av Brf-enes lønnskostnadene til vaktmesteren og en andel av verktøy og materiell. På den annen side er det Brf-ene som betaler den største delen av kostnadene i ESF. Det er ikke noe å spare på personalkostnadene.

## Avskrivninger

Avskrivningene varierer fra 8 500 i Brf 2 til 12 500 i Brf 3. Om en forutsetter at en benytter de avskrivningssatser som svenske lover og forskrifter fastsetter må det være ulikheter i byggekostnader som er årsaken til forskjellene.

## Andre kostnader

Det framkommer ikke direkte av regnskapet, men hver gang en gjør en endring i styrets sammensetning eller endrer vedtektene skal dette meddeles Bolagsverket og Brf-et må betale en avgift på SEK 900. Dersom f.eks. alle Brf-ene endrer sin styresammensetning på årsmøtet blir den totale kostnaden SEK 3 600. Brf-ene betaler til sammen 3 600 for de vedtektsendringene som ble gjort i juni – august 2018.

# Vurdering av verdier og gjeld i balansen til de enkelte brf

## Omløpsmidler med vekt på likvider

I det alt vesentlige består omløpsmidlene av likvider. I det enkelte Brf var sum omløpsmidler og likviditeten som følger regnet per hus per 30.06.2017 slik (tall i 1 000 SEK):

|  | **BRF1** | **BRF2** | **BRF3** | **BRF4** | **GJ.SN.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sum omløpsmidler | 60 | 47 | 45 | 42 | 50 |
| - herav likvider | 51 | 40 | 37 | 28 | 41 |

Best likviditet har Brf 1 med ca. SEK 51 000 per medlem (hus). Brf 2 har ca. 40 000 og svakest likviditet har Brf 4 med ca. 28 000 per hus.

## Egenkapital

Egenkapitalen per hus var per 30.06.2017 slik det framkommer i tabellen under (tall i 1 000 SEK):

| **BRF1** | **BRF2** | **BRF3** | **BRF4** | **GJ.SN.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 383 | 2 554 | 2 775 | 2 813 | 2 584 |

Forskjellen i egenkapital har nok sammenheng med byggekostnader.

## Gjeld

Med unntak av det felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med bryggesaken, er gjelden i de enkelte Brf ubetydelig. Saldo på felleslånet var per 30.06.2017 SEK 159 000 per hus. Den kortsiktige gjelden i Brf-ene og består i det vesentlige av interimsskyld og forskuddsbetalt husleie. I Brf 3 er det en gjeldspost gjeldende forskudd fra kunder på SEK 6 000 per hus. Korrigert for denne posten i Brf 3 ligger samtlige Brf med en kortsiktig gjeld på ca. SEK 40 000.

# Noen vurderinger av verdier

## Verdier av husene

Ved en fusjon er det antakelig ikke så interessant for medlemmene hvilke verdier som er bokført i de enkelte Brf. Det er også slik at hvert enkelt medlem ikke kan "ta ut sin del av verdiene" fra sitt Brf, medlemmene har ikke krav på sin bokførte andel av Brf-ets verdier ved uttreden. Verdien for det enkelte medlem er derfor hva det huset en disponerer kan omsettes for. Den verdien gjenspeiler ikke en relativ andel av de bokførte verdiene i det enkelte Brf.

Verdiene av de enkelte hus, målt ved sluttpris for omsatte hus de siste årene, synes ikke å avhenge av de bokførte verdiene i det enkelte Brf.

## Likviditet

Det er som nevnt en betydelig forskjell i likviditeten per medlem i de fire Brf-ene. Likviditeten gir bl.a. uttrykk for hvor godt rustet et Brf er for å møte uforutsette kostnader eller større vedlikeholdskostnader. Med ulike likvide verdier vil de eller det Brf-et som har den beste likviditeten bidra til økt likviditet i de Brf som har lavere likviditet. Medlemmer i Brf med god likviditet kan oppfatte det som et tap at den likviditet som "deres Brf" hadde opparbeidet skal deles med øvrige Brf ved en fusjon.

Problemet med ulikhetene i likviditet kan løses på mange måter, men de mest åpenbare synes å være:

1. Medlemmene i de Brf-ene som har lavere likviditet per medlem enn det Brf som har mest, betaler inn forskjellen.
2. Medlemmene i de Brf-ene som har høyere likviditet enn det Brf med lavest likviditet får utbetalt "overskuddslikviditeten" fra sitt Brf.
3. Forskjellene jevnes ut ved at husleien i de Brf-ene med best likviditet reduseres i en periode slik at likvide midler per medlem er likt i det enkelte Brf på sammenslutningstidspunktet eller på det tidspunkt en måtte avtale.
4. Alle medlemmene aksepterer at likviditeten til de mest likvide Brf-ene vannes ut, dvs. at alle likvider i det enkelte Brf på sammenslutningstidspunktet inngår i det nye Brf-et.

I tabellen under er det tatt utgangspunkt i de tre første alternativene og utslagene for det enkelte medlem i det enkelte Brf er beregnet.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | BRF1 | BRF2 | BRF3 | BRF4 | GJ.SN. |
| Likvider ved sammenslutning | 51 | 40 | 37 | 28 | 41 |
| Innbetaling etter alt. 1 | 0 | 11 | 14 | 23 | 12 |
| Likviditet etter innbetaling alt. 1 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| Utbetaling alt. 2 | 23 | 12 | 9 | 0 | 11 |
| Likviditet etter utbetaling alt. 2 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Husleiefritak alt. 3 (husleie 3 100 per mnd.) |  |  |  |  |  |
| Antall mnd. med husleiefritak | 7,4 | 3,9 | 2,9 | 0,0 |  |

Krav om lik likviditet ved sammenslutningen etter alt. 1 medføre at medlemmer i Brf 2 må betale inn 11 000, medlemmer i Brf 3 må betale inn 14 000 og medlemmer i Brf 4 må betale inn 23 000.

Tar en utgangspunkt i likviditeten i den Brf med lavest likviditet etter alt. 2 og betaler ut "overskuddslikviditet" fra de øvrige Brf-ene, vil medlemmer i Brf 1 få 23 000, medlemmer i Brf 2 vil motta utbetaling på 12 000 og medlemmene av Brf 3 vil motta utbetaling på 9 000. Alternativ 2 vil gi en klart forverret likviditet i det fusjonerte Brf enn det som de fire Brf-ene samlet sett hadde per 30.06.2017.

Dersom utgangspunktet for nivellering av likviditeten er å ikke betale husleie i det de Brf-ene som har bedre likviditet enn i det Brf som har dårligst likviditet, kan en i Brf 1 gi husleiefritak i 7,4 måneder, i Brf 2 han en gi husleiefritak i 3,9 måneder og i Brf 3 kan en gi husleiefritak i 2,9 måneder. På samme måte som for alt. 2 gir husleiefritak en betydelig forverret likviditet for et fusjonert Brf.

For å få avklart hvordan en kunne jevne ut forskjellene i likviditet ble det tatt kontakt med forretningsføreren i Ernst & Young som ga følgende tilbakemelding per e-post 18.06.2018:

*Nu har jag varit i kontakt med en Rickard Wallström på Bostadsrätterna.*

*Ett sätt att reglera tillgångarna i de olika föreningarna skulle kunna vara att ha avgiftsfritt i ett antal månader innan fusionen.*

*Man får dock inte ställa ut kreditfakturor eller göra utbetalningar.*

Alternativ 2 med utbetaling er derved uaktuelt og en står igjen med enten husleiefritak i en del måneder eller at medlemmer i Brf-ene 2 – 4 betaler inn de beløp som det er redegjort for i alternativ 1. Men en kan også slå sammen de fire Brf-ene uten å nivellere likviditeten mellom Brf-ene.

# Andre momenter som må vurderes ved en sammenslåing

## Forholdet til ESF

Brf-ene har i dag fire stemmer i ESF.

Om en slår sammen de fire Brf-ene vil det sammenslåtte Brf-et få en stemme på årsmøtet i ESF mot fire stemmer i dag. En sammenslutning krever derfor at det inngås en avtale med ESF som ivaretar Brf-enes økonomiske interesser.

## Forholdet til Öddö vägsamfällighet

En sammenslutning av Brf-ene vil i liten grad angå Öddö Vägsamfällighet med unntak av melding om sammenslutning og nytt felles andelstall som antakelig vil være summen av de fire nåværende andelstallene.

## Ulik standard

Maling og vedlikehold er noe ulik i Brf-ene. Enkelte Brf har malt de siste årene, andre skal male. Selv om de framtidige kostnadene til vedlikehold på kort sikt kan variere mellom Brf-ene, vil de antakelig jevne seg ut over tid.

## Kostnader ved en sammenslutning

På hjemmesiden til Bolagsverket er det oppgitt følgende offentlige avgifter i forbindelse med fusjon:

| **Fusion** | | |
| --- | --- | --- |
| **Ärende** | **E-tjänst** | **Blankett** |
| Anmäla fusionsplan | Ej möjlig | 900 |
| Ansöka om tillstånd att verkställa fusionsplan | Ej möjlig | 900 |
| Anmäla genomförd fusion | Ej möjlig | 1 000 |
| Anmäla fler än en överlåtande förening i fusionsplanen, per styck | Ej möjlig | 500 |
| Avregistrering på grund av verkställd fusion med utländskt företag | Ej möjlig | 0 |

I tillegg til disse avgiftene trengs bistand fra revisor og muligens også advokat. Hvor mye dette eventuelt kan koste er ikke undersøkt nærmere, men en må anta at det i hvert fall ligger i intervallet 10 000 – 30 000 SEK.