

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKEGÅRDS TUN****Organisationsnummer: 769640-5237****Kommun: Partille**

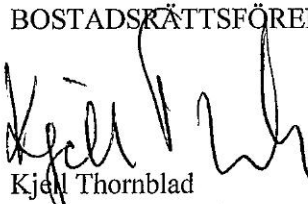
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7-8
	Lägenhetstabell	Sida 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2022-09-20

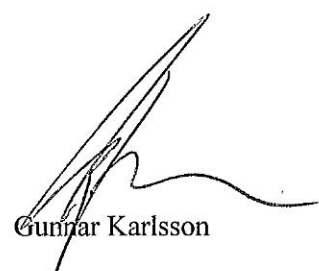
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKEGÅRDS TUN



Kjell Thornblad



Helena Pyk



Gunnar Karlsson

BRF GÖKEGÅRDS TUN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gökegårds Tun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 56 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under augusti 2023 och avslutas under september 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 3 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-09-20. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-06-28

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 5 600 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Öjersjö 2:56, Partille kommun
Adress:	Prel. Gökegårds Tun 7 och Lars Göks Allé 2 och 4
Tomtens areal:	ca 3 509 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 594 kvm
Lokalarea:	ca 132 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 5-7 våningar samt källare och miljöhus på gård.
Antal bostadslägenheter:	56 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

15 öppna parkeringsplatser, laddplatser

35 öppna parkeringsplatser varav 8 i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF GÖKEGÅRDS TUN

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan planerad för restaurang

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende kommunala belysningsstolpar, kan komma att belasta Öjersjö 2:56.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:178 Parkering, gemensam med Öjersjö 4:6.

Andelstalet för deltagande fastigheterna Öjersjö 2:56 och Öjersjö 4:6 är 1 vardera.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Soprum för källsortering och kompostering

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till bergvärme

Undercentral bergvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum,

tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värme-/elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Källare respektive platta på mark

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

BRF GÖKEGÅRDS TUN

Ytterväggar:	Fasadtegel på utfackningsvägg av stålstomme
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Regelstomme med gipsväggar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Bergvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer eller i ovankant fönster.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning
WC/dusch				Skåpinredning Duschskärm

BRF GÖKEGÅRDS TUN

				Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin placerade i badrum Handdukstork Torkställning
Tvätt	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Klinker, betong	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för pentry

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 297 470 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 297 470 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1402900
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	105 100 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	26 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 200 tkr
Taxeringsvärde garage ca	0 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 225 000	3 mån	2,60%	473 850		473 850
Bottenlån	18 225 000	1	4,00%	729 000		729 000
Bottenlån	18 225 000	3	4,30%	783 675		783 675
Bottenlån	18 225 000	5	4,30%	783 675		783 675
Amortering					510 000	510 000
S:a lån	72 900 000			2 770 200	510 000	3 280 200
Insatser	138 910 000					
Upplåtelseavgifter	85 660 000					
S:a finansiering	297 470 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 280 200

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 månader och 5 år. Beroende på räntevillk och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,8%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 455 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

141 780

BRF GÖKEGÅRDS TUN

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	79 750	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	23 125	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	21 960	
Vattenavgifter	103 774	
Värmeavgifter		
Elavgifter (exkl hushållsel)	523 750	
Elavgifter (hushållsel)	228 220	
Sophämtning (hushållssopor samt källsortering)	125 558	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour c)	148 000	
Städning, snöröjning samt sandning	68 750	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning Lars Göks Allé, ga:178 e)		
Trädgårdsskötsel	50 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	147 840	
Försäkringar	20 170	
Köldmediekontroll	10 000	
Serviceavtal bergvärmepump f)		
Övriga driftskostnader	20 000	
Summa driftskostnader		1 615 897

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	22 000	
		22 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 059 877
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 113 135 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt svarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen.
- f) Service för bergvärmepump betalas av entreprenören år 1. År 2 beräknas kostnaden för servicebesök uppgå till ca 43 000 kr.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 594	kvm	3 705 082
Årsavgift bredband			147 840
Årsavgift varmvatten *)			113 135
Årsavgift hushållsel *)			228 220
Hyra uthyrningslokaler **)	132	kvm	2 300 kr/kvm och år
			303 600

BRF GÖKEGÅRDS TUN

Fastighetsskatt uthyrningslokaler			22 000
Avgift öppna p-platser	35 st	700 kr/plats och mån	294 000
Avgift öppna p-platser, laddplatser	15 st	1 000 kr/plats och mån	180 000
Hyra extra förråd	10 st	550 kr/förråd/mån	66 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 059 877
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) 30% av projektets p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF GÖKEGÅRDS TUN

Kod	Vän.	Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÄTELSE-		INSATS OCH	LÅN PER	ÅRSavgIFT		ÅRSavgIFT		ÅRSavgIFT TOTAL		ÅRSavgIFT		ÅRSavgIFT	
			Boarea, cirka ¹⁾	Biarea cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark		Andelstäl ³⁾	AVGIFT			UPPLÄTELSE- AVGIFT	LGH ⁴⁾	LGH	BREDBAND ⁵⁾		Lgh inkl breddband	per mån	VARMVATTEN ⁶⁾	HUSHÅLLSEL ⁹⁾	
															kr	kr					kr
plan			kvm	kvm	%		kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
21	10	11001	55		2 RK		1,3239%	1 839 000	856 000	2 695 000	965 000	49 051	4 088	2 640	220	51 691	4 308	1 435	120	3 055	255
3	10	11002	73		3 RK		1,6514%	2 294 000	901 000	3 195 000	1 204 000	61 187	5 099	2 640	220	63 827	5 319	1 962	164	4 015	335
4	10	11003	103		4 RK	M	2,1273%	2 955 000	1 940 000	4 895 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
4	11	11101	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	1 840 000	4 795 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	11	11102	87		3 RK		1,8595%	2 583 000	1 212 000	3 795 000	1 356 000	68 895	5 741	2 640	220	71 535	5 961	1 962	164	4 015	335
3	11	11103	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 010 000	3 345 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
4	12	11201	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	1 990 000	4 945 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	12	11202	87		3 RK		1,8595%	2 583 000	1 412 000	3 995 000	1 356 000	68 895	5 741	2 640	220	71 535	5 961	1 962	164	4 015	335
3	12	11203	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 160 000	3 495 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
4	13	11301	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 340 000	5 295 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	13	11302	87		3 RK		1,8595%	2 583 000	1 512 000	4 095 000	1 356 000	68 895	5 741	2 640	220	71 535	5 961	1 962	164	4 015	335
3	13	11303	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 510 000	3 845 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
4	14	11401	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 390 000	5 345 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	14	11402	87		3 RK		1,8595%	2 583 000	1 762 000	4 345 000	1 356 000	68 895	5 741	2 640	220	71 535	5 961	1 962	164	4 015	335
3	14	11403	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 560 000	3 895 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
21	15	11501	54		2 RK		1,3095%	1 819 000	1 176 000	2 995 000	955 000	48 517	4 043	2 640	220	51 157	4 263	1 435	120	3 055	255
5	15	11502	126		5 RK		2,4995%	3 472 000	4 023 000	7 495 000	1 822 000	92 607	7 717	2 640	220	95 247	7 937	2 902	242	5 355	446
4	10	21001	103		4 RK	M	2,1273%	2 955 000	2 040 000	4 995 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	11	21101	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	960 000	3 295 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
3	11	21102	86		3 RK		1,8444%	2 562 000	1 133 000	3 695 000	1 345 000	68 335	5 695	2 640	220	70 975	5 915	1 962	164	4 015	335
4	11	21103	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	1 890 000	4 845 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	12	21201	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 110 000	3 445 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
3	12	21202	86		3 RK		1,8444%	2 562 000	1 333 000	3 895 000	1 345 000	68 335	5 695	2 640	220	70 975	5 915	1 962	164	4 015	335
4	12	21203	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 040 000	4 995 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	13	21301	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 260 000	3 595 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
3	13	21302	86		3 RK		1,8444%	2 562 000	1 583 000	4 145 000	1 345 000	68 335	5 695	2 640	220	70 975	5 915	1 962	164	4 015	335
4	13	21303	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 190 000	5 145 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	14	21401	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 410 000	3 745 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
3	14	21402	86		3 RK		1,8444%	2 562 000	1 783 000	4 345 000	1 345 000	68 335	5 695	2 640	220	70 975	5 915	1 962	164	4 015	335
4	14	21403	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 440 000	5 395 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
3	15	21501	75		3 RK		1,6809%	2 335 000	1 660 000	3 995 000	1 225 000	62 280	5 190	2 640	220	64 920	5 410	1 962	164	4 015	335
3	15	21502	86		3 RK		1,8444%	2 562 000	1 833 000	4 395 000	1 345 000	68 335	5 695	2 640	220	70 975	5 915	1 962	164	4 015	335
4	15	21503	103		4 RK		2,1273%	2 955 000	2 590 000	5 545 000	1 551 000	78 817	6 568	2 640	220	81 457	6 788	2 432	203	4 855	405
2	16	21601	62		2 RK		1,4578%	2 025 000	1 370 000	3 395 000	1 063 000	54 012	4 501	2 640	220	56 652	4 721	1 649	137	3 055	255
21	16	21602	53		2 RK		1,2944%	1 798 000	1 197 000	2 995 000	944 000	47 957	3 996	2 640	220	50 597	4 216	1 435	120	3 055	255
21	16	21603	54		2 RK		1,3095%	1 819 000	1 426 000	3 245 000	955 000	48 517	4 043	2 640	220	51 157	4 263	1 435	120	3 055	255
3	10	31001	76		3 RK	M	1,6961%	2 356 000	1 039 000	3 395 000	1 236 000	62 841	5 237	2 640	220	65 481	5 457	1 962	164	4 015	335
4	10	31002	101		4 RK	M	2,0978%	2 914 000	1 931 000	4 845 000	1 529 000	77 724	6 477	2 640	220	80 364	6 697	2 432	203	4 855	405
3	10	31003	78		3 RK	M	1,7256%	2 397 000	1 098 000	3 495 000	1 258 000	63 934	5 328	2 640	220	66 574	5 548	1 962	164	4 015	335
3	11	31101	76		3 RK		1,6961%	2 356 000	939 000	3 295 000	1 236 000	62 841	5 237	2 640	220	65 481	5 457	1 962	164	4 015	335
4	11	31102	101		4 RK		2,0978%	2 914 000	1 731 000	4 645 000	1 529 000	77 724	6 477	2 640	220	80 364	6 697	2 432	203	4 855	405
3	11	31103	79		3 RK		1,7407%	2 418 000	1 077 000	3 495 000	1 269 000	64 494	5 375	2 640	220	67 134	5 595	1 962	164	4 015	335
2	11	31104	61		2 RK		1,4434%	2 005 000	890 000	2 895 000	1 052 000	53 478	4 457	2 640	220	56 118	4 677	1 649	137	3 055	255
3	12	31201	76		3 RK		1,6961%	2 356 000	1 089 000	3 445 000	1 236 000	62 841	5 237	2 640	220	65 481	5 457	1 962	164	4 015	335
4	12	31202	101		4 RK		2,0978%	2 914 000	1 981 000	4 895 000	1 529 000	77 724	6 477	2 640	220	80 364	6 697	2 432	203	4 855	405
3	12	31203	79		3 RK		1,7407%	2 418 000	1 177 000	3 595 000	1 269 000	64 494	5 375	2 640	220	67 134	5 595	1 962	164	4 015	335
2	12	31204	61																		

LÄGENHETSTABELL

BRF GÖKEGÅRDS TUN

21	10	41001	47	2 RK	M	1,2051%	1 674 000	571 000	2 245 000	879 000	44 650	3 721	2 640	220	47 290	3 941	1 435	120	3 055	255
Justering						-0,0007%				2 000					8					
SUMMA						100,00000%	138 910 000	85 660 000	224 570 000	72 900 000	3 705 082	147 840			3 852 922		113 135		228 220	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utlakat bredband, samtalsavgifter telefon samt utökad TV. Årsavgift för hushållsel är beräknat enligt schablon och kan komma att bli högre/lägre, beroende på aktuellt elpris och individuell förbrukning.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven barea(cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och barea.
Mindre avvikelser i funktion eller barea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och barea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

Årsavgift enligt finanslik, ska överensstämma med summa årsavgifter i tabellen 3 705 082

BRF GÖKEGÅRDS TUN

F. EKONOMISK PROGROS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

131 600

Uppräkning Fastighetsskatt

per år

År:

Kalenderår:

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

	1	2	3	4	5	6	11	16
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038	
Räntor	tkr	-2 770	-2 751	-2 730	-2 708	-2 684	-2 510	-2 325
Amorteringar	tkr	-510	-549	-588	-626	-665	-704	-1 091
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 616	-1 648	-1 681	-1 715	-1 749	-2 075	-2 291
Fastighetsskatt lokal	tkr	-22	-22	-23	-23	-24	-27	-30
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-117
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 918	-4 970	-5 022	-5 072	-5 122	-5 509	-5 854
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	913	931	950	969	988	1 008	1 228

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband, varmvatten och hushållsel

Övriga intäkter

	tkr	4 194	4 278	4 364	4 451	4 540	4 631	5 112	5 643
	tkr	866	875	884	893	902	911	956	1 006

SUMMA INBETALNINGAR**ÅRETS NETTOBETALNINGAR**

	tkr	5 060	5 153	5 248	5 344	5 442	5 542	6 068	6 649
	tkr	142	183	226	272	320	276	559	795

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	142	325	551	823	1 143	1 419	3 622	7 332
	tkr	142	284	426	568	710	852	1 562	2 272

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 455 -1 455 -1 455 -1 455 -1 455 -1 455 -1 455 -1 455

Bokföringsmässigt resultat tkr -945 -865 -783 -699 -612 -617 -141 -289

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 2 har ökat med kostnader för servicebesök av bergvärmepump.

*) Driftkostnader år 3 har ökat med de kostnader för ga:178 som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF GÖKEGÅRDS TUN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 918	4 970	5 022	5 072	5 122	5 509	5 854

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-09-05 ökar med 0,5%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,80%
- innehåller räntenivå per 2022-09-05	3,29%
- och en reserv för ränteökning	0,51%
Total ränta i finansieringsplan	3,80%

B: Om räntenivån per 2022-09-05 ökar med 2% , dvs ca 1,5% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	1 094	1 086	1 078	1 069	1 059	991	918
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	142	142	142	142	142	142	142
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-142	-183	-226	-272	-320	-559	-795
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 094	1 045	994	939	881	574	265

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	16	33	51	70	202	343

BRF GÖRKGÅRDS TUN

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	43 707 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	62 943 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	48 883 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 425 kr	25%
Lån³	15 869 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	839 kr	
Årsavgift varmvatten³	25 kr	
Årsavgift hushållsel	50 kr	
Driftskostnad	342 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	169 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	199 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	91 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 806 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gökegårds Tun, med org.nr 769640-5237, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. 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, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

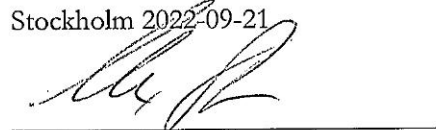
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-09-21



Maximilian Stea
Jur Kand
Gar-Bo Besiktning AB



Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-09-20

Stadgar registrerade 2021-11-02

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-06-28

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2022-09-20

Köpekontrakt dat. 2022-09-20

Accepterad bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-11-26 samt avlästa räntor per 2022-09-05

Amorteringsplan dat. 2021-12-08

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2022-06-09

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

