

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
	Lägenhetstabell	Sida 8-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2023-06-16

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 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 påbörjades 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 2022-09-15. Tillägg till entreprenadkontraktet har tecknats 2023-06-16. 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Öjersjö 2:56, Partille kommun
Adress:	Helgas väg 7A, 7B och 9 samt Lars Göks Allé 1, 3 och 5
Tomtens areal:	ca 3 509 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 594 kvm
Lokalarea:	ca 131 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

16 öppna parkeringsplatser, laddplatser
34 öppna parkeringsplatser varav 8 i gemensamhetsanläggning. Utöver detta finns 2 ytterligare parkeringar.
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

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.

BRF GÖKEGÅRDS TUN

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, städtrum, 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

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

BRF GÖKEGÅRDS TUN

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>
Kaprum/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 WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm 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.

BRF GÖKEGÅRDS TUN

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. *) 287 920 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 287 920 000 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	107 200 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	27 100 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 100 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	Begränsad räntegaranti 4) 1,00%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 225 000	1	5,00%	911 250	-182 250		729 000
Bottenlån	18 225 000	2	4,70%	856 575	-182 250		674 325
Bottenlån	18 225 000	3	4,60%	838 350	-182 250		656 100
Bottenlån	18 225 000	4	4,60%	838 350	-182 250		656 100
Amortering						510 000	510 000
S:a lån	72 900 000			3 444 525	-729 000	510 000	3 225 525
Insatser	138 910 000						
Upplåtelseavgifter	76 110 000						
S:a finansiering	287 920 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 225 525**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 månader och 5 år. Beroende på räntevillkor 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.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,73%
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.
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en snittränta om 3,70% under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år dock max 1,00%-enhet för respektive lån. Räntekostnader överstigande en snittränta om 4,70% under respektive låns första bindningstid ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.

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:

1 403 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

35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

141 750

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	79 750	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	23 125	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	21 960	
Vattenavgifter	112 933	
Värmeavgifter		
Elavgifter (exkl hushållsel)	414 860	
Elavgifter (hushållsel)	228 220	
Sophämtning (hushållssopor samt källsortering)	131 243	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour c)	148 000	
Städning, snöröjning samt sandning	79 649	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning Lars Göks Allé, ga:178 e)		
Trädgårdsskötsel	92 500	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	147 840	
Försäkringar	20 743	
Köldmediekontroll		
Serviceavtal bergvärmepump f)		
Övriga driftskostnader	20 000	
Summa driftskostnader		1 565 823

Övriga kostnader

Likviditetsreserv		80 000
Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	21 000	
		21 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 034 098
--	------------------

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 51 000 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		3 683 443
Årsavgift bredband				147 840
Årsavgift varmvatten *)				113 135
Årsavgift hushållsel *)				228 220
Hyra uthyrningslokaler **)	131	kvm	2 300	kr/kvm och år 301 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				21 000
Avgift öppna p-platser	34	st	700	kr/plats och mån 285 600
Avgift öppna p-platser, laddplatser	16	st	1 000	kr/plats och mån 192 000
Hyra extra förråd	9	st	570	kr/förråd/mån 61 560

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 034 098
--	------------------

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.

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark					Andelstal ³⁾ %	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31203	79		3 RK		1,7407%	2 418 000	1 177 000	3 595 000	1 269 000	64 118	5 343	2 640	220	66 758	5 563	1 962	164	4 015	335
31204	61		2 RK		1,4434%	2 005 000	190 000	2 195 000	1 052 000	53 166	4 431	2 640	220	55 806	4 651	1 649	137	3 055	255
31301	76		3 RK		1,6961%	2 356 000	1 339 000	3 695 000	1 236 000	62 473	5 206	2 640	220	65 113	5 426	1 962	164	4 015	335
31302	101		4 RK		2,0978%	2 914 000	2 081 000	4 995 000	1 529 000	77 270	6 439	2 640	220	79 910	6 659	2 432	203	4 855	405
31303	79		3 RK		1,7407%	2 418 000	1 377 000	3 795 000	1 269 000	64 118	5 343	2 640	220	66 758	5 563	1 962	164	4 015	335
31304	61		2 RK		1,4434%	2 005 000	340 000	2 345 000	1 052 000	53 166	4 431	2 640	220	55 806	4 651	1 649	137	3 055	255
31401	69		2 RK		1,5622%	2 170 000	1 125 000	3 295 000	1 139 000	57 541	4 795	2 640	220	60 181	5 015	1 649	137	3 055	255
31402	89		3 RK		1,8890%	2 624 000	1 671 000	4 295 000	1 377 000	69 580	5 798	2 640	220	72 220	6 018	1 962	164	4 015	335
31403	66		3 RK		1,5470%	2 149 000	1 546 000	3 695 000	1 128 000	56 985	4 749	2 640	220	59 625	4 969	1 962	164	4 015	335
31404	54		2 RK		1,3095%	1 819 000	426 000	2 245 000	955 000	48 234	4 020	2 640	220	50 874	4 240	1 435	120	3 055	255
41001	47		2 RK	M	1,2051%	1 674 000	571 000	2 245 000	879 000	44 389	3 699	2 640	220	47 029	3 919	1 435	120	3 055	255
Justering					-0,0007%			-	2 000		-3			-3					
SUMMA	4 594	0	56		100,0000%	138 910 000	76 110 000	215 020 000	72 900 000	3 683 443		147 840		3 831 283		113 135		228 220	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkong som är upplåtna med bostadsrätt.

Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea 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 boarea.

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.

BRF GÖKEGÅRDS TUN

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	5,0%	Taxeringsvärde FFT 2022, tkr							
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder:	134 300						Uppräkning Fastighetsskatt per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%								
Begränsad räntegaranti	1,0%								
Räntenivå, genomsnitt	4,7%	Uthyrningslokaler:	2 100			2,0%		1,0%	
Höjning årsavg. bredband, varmvatten, hushållsel	2,00%								

År :	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039	
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-3 445	-3 420	-3 394	-3 367	-3 337	-3 306	-3 121	-2 891
Begränsad räntegaranti	tkr	729	543	359	178				
Amorteringar	tkr	-510	-549	-588	-626	-665	-704	-897	-1 091
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 566	-1 640	-1 689	-1 723	-1 757	-1 843	-2 035	-2 247
Fastighetsskatt lokal	tkr	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-26	-28
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-122
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 813	-5 087	-5 334	-5 560	-5 782	-5 876	-6 079	-6 379
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	908	950	995	1 041	1 089	1 141	1 436	1 813

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	3 683	3 867	4 060	4 263	4 476	4 700	5 999	7 657
Bredband, varmvatten, hushållsel		489	499	509	519	529	540	596	671
Övriga intäkter	tkr	861	870	879	888	897	906	951	1 001
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 033	5 236	5 448	5 670	5 902	6 146	7 546	9 329
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	220	149	114	110	120	270	1 467	2 950

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	220	369	483	593	713	983	5 784	17 659
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	142	284	426	568	710	852	1 562	2 272

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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	-1 403	-1 403	-1 403	-1 403	-1 403	-1 403	-1 403	-1 403
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-815	-847	-843	-809	-760	-571	819	2 496

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

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

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

*) Driftskostnader 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	4 813	5 087	5 334	5 560	5 782	5 876	6 079	6 379

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-05-29 ökar med 0,3%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,73%
- innehåller räntenivå per 2023-05-29	4,45%	
- och en reserv för ränteökning	0,28%	
Total ränta i finansieringsplan		4,73%

B: Om räntenivån per 2023-05-29 ökar med 2% , dvs ca 1,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	1 239	1 231	1 221	1 211	1 201	1 189	1 123	1 040
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	142	142	142	142	142	142	142	142
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-220	-149	-114	-110	-120	-270	-1 467	-2 950
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 161	1 224	1 249	1 243	1 223	1 061	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:

	tkr	0	16	32	49	67	86	196	332
--	-----	---	----	----	----	----	----	-----	-----

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	42 304 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	60 935 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	46 805 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 429 kr	25%
Lån³	15 869 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	834 kr	
Årsavgift varmvatten³	25 kr	
<i>Årsavgift hushållsel</i>	50 kr	
Driftskostnad	331 kr	
Kassaflöde	47 kr	
Avskrivning	297 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.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult 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:

Ny Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2021-11-02

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-06-28

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

Tillägg till ovan Totalentreprenadkontrakt dat. 2023-06-16

Köpekontrakt dat. 2022-09-20

Accepterad bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-11-26 samt avlästa räntor per 2023-05-29

Amorteringsplan dat. 2021-12-08

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2022-06-09

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.06.2023 15:05

SENT BY OWNER:

Elenor Andersson · 16.06.2023 11:00

DOCUMENT ID:

BJrT4iYDn

ENVELOPE ID:

rJmTEsKD3-BJrT4iYDn

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan ink. intyg.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL THORNBLAD kjell.thornblad@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 11:09 16.06.2023 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/27) IP: 83.187.175.155
2. Karin Helena Pyk helena.pyk@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 11:55 16.06.2023 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/09) IP: 62.88.128.67
3. Karin Helena Pyk helena.pyk@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 12:29 16.06.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/09) IP: 94.191.137.166
4. GUNNAR KARLSSON gunnar.annette@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 12:52 16.06.2023 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/15) IP: 217.215.62.244
5. PER ENVALL per.envall@gar-bo.se	Signed Authenticated	16.06.2023 13:12 16.06.2023 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/18) IP: 213.113.49.168
6. Ulf Lennarth Åstrand lennarth.astrand@gar-bo.se	Signed Authenticated	16.06.2023 15:05 16.06.2023 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/19) IP: 81.237.201.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed