

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

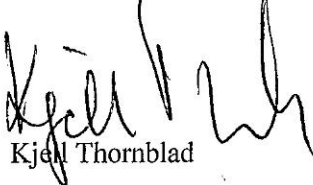
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

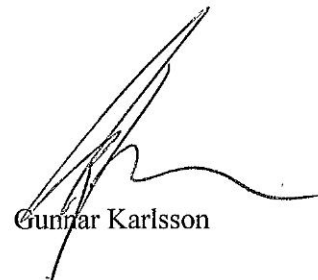
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

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:	Pref. 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>
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

## 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 FASTIGHETSFÖRVARV**

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

## BRF GÖKEGÅRDS TUN

**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					
<b>S:a finansiering</b>	<b>297 470 000</b>					

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	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 615 897</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	22 000	
		<b>22 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>5 059 877</b>
------------------------------------------------------------	------------------

- 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

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>5 059 877</b>
----------------------------------------	------------------

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.

20221030447





## 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	4 594	0	56	100,0000%	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:  
 Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni 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 förnåd som ingår i bostadsrätten.

1) Angivnen 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) Areal 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.

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

## BRF GÖKEGÅRDS TUN

**F. EKONOMISK PROGNOIS****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

2,0% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr  
1,0% Bostäder: 131 600  
2,0% per år  
3,8% Uthyrningslokaler: 2 200 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Räntor	tkr -2 770	-2 751	-2 730	-2 708	-2 684	-2 659	-2 510	-2 325
Amorteringar	tkr -510	-549	-588	-626	-665	-704	-897	-1 091
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 616	-1 648	-1 681	-1 715	-1 749	-1 879	-2 075	-2 291
Fastighetsskatt lokal	tkr -22	-22	-23	-23	-24	-24	-27	-30
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-117
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -4 918</b>	<b>-4 970</b>	<b>-5 022</b>	<b>-5 072</b>	<b>-5 122</b>	<b>-5 266</b>	<b>-5 509</b>	<b>-5 854</b>

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm 913 931 950 969 988 1 008 1 113 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**

tkr 5 060 5 153 5 248 5 344 5 442 5 542 6 068 6 649

**ÅRETS NETTOBETALNINGAR**

tkr 142 183 226 272 320 276 559 795

**Föreningens kassa**

Ingående saldo

tkr 0

**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 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 -1 455 -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.

\*) 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. KÄNSLIGHEITSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 918	4 970	5 022	5 072	5 122	5 266	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>B: Om räntenivån per 2022-09-05 ökar med 2% , dvs ca 1,5% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>								
Ränta	tkr 1 094	1 086	1 078	1 069	1 059	1 049	991	918
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 142	142	142	142	142	142	142	142
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -142	-183	-226	-272	-320	-276	-559	-795
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr 1 094	1 045	994	939	881	915	574	265

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	16	33	51	70	89	202	343
ökar den totala kostnaden med:								

## BRF GÖRKGÅRDS TUN

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	43 707 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	62 943 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)<sup>3</sup></b>	48 883 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>4</sup></b>	15 425 kr	25%
<b>Lån<sup>3</sup></b>	15 869 kr	
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)<sup>3</sup></b>	839 kr	
<b>Årsavgift varmvatten<sup>3</sup></b>	25 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	50 kr	
<b>Driftskostnad</b>	342 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	308 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>5</sup></b>	169 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>5</sup></b>	199 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	91 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 6 806 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> 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.

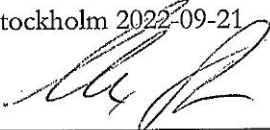
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

