

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Takgöken, org. nr 769640–1236 med säte i Göteborgs kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra totalt 127 lägenheter. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Byggnadsprojektet genomförs av F O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske från maj 2023. Inflyttning sker i olika etapper med start kvartal 4, 2023 och sista etappen kvartal 3, 2024.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i kap 4 § 2 i bostadsrättslagen, lämnas av Nordic Guarantee.

Föreningen har tecknat garantiförbindelse med F O Peterson & Söner Byggnads AB avseende räntegaranti för 36 månader från dagen då lånen slutplaceras.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Göteborg Kungsladugård 14:13
Adresser	Bruksgatan 32 - 42, Guldkällegatan 31 – 51 samt 32 – 40, 414 50 Göteborg.
Fastighetens areal	3 408 m ²
Bostadsarea ca	9 703 m ²
BTA ljus ca	13 105 m ²
Byggnadernas utformning	1 flerbostadshus runt innesluten gård. Huset har 4 till 8 bostadsvåningsplan innehållande 127 bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2023/2024.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg. Akt 14801-2-5432.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett sammanlagt taxeringsvärde om ca 412 993 000 kr varav 272 993 000 kr avser byggnadsvärde (Beräknad via SKV:s taxering för 2023).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod — 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Källare	32 parkeringsplatser i garage samt förråd till lägenheter, barnvagnar, cyklar och fastighetsskötare. El- och undercentral samt miljörum.
Övrigt	Samlingslokal och övernattningslägenhet. Miljörum i markplan för blandavfall samt kompostering och källsortering.

Utemiljö	Gemensamma grönytor med gångvägar, planteringar, lekställning, utemöbler och belysning. Cykelparkering. Orangeri på gården.
----------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålning och platta på mark.
Stomme	Betong
Yttervägg	Utfackningsvägg med tegelfasad ut mot gata samt plåt/tegel mot gård.
Yttertak	Plåt i huvudsak förutom på låghusdel mot söder och delvis väster där det är sedumtak.
Innertak lgh	Gips och betong.
Innerväggar lgh-skiljande	Betong.
Innerväggar, ej bärande	Gips.
Fönster och fönsterdörrar	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida.
Trappor	Betong.
Balkonger/Uteplats	Betong. Marksten.
Entrépartier	Aluminium/Ek.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via radiatorsystem.
Ventilation	FTX (mekanisk till- och frånluft).
Vatten	Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.
Hiss	7 st hissar
Kabel-tv & Bredband	Telia triple play. Debitering sker med lika belopp per lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Hall	Parkett	Målat
Vardagsrum/sovrum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kökssnickerier, kökskåpa, stänkskydd av kakel. Induktionshäll, kyl och frys, alt kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggd spis och mikrovågsugn samt blandare med diskmaskinsavstängning.	
Utrustning i badrum	Sanitetsutrustning, skåpinredning, duschskärm i glas, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, kommod med lådor, spegelskåp med belysning.	

Se separat rumsbeskrivning för mer detaljerad information.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Takgöken uppgår till en summa om 704 065 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 250 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	704 065 000 kr
Fond	250 000 kr
Totalt	704 315 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I den ekonomiska planen finns det en marginal för räntan jämfört med bankens offererade räntor. Snitträntan i tabellen nedan är 4,32%. Offererad snittränta från bank är 4,12% enligt bindningstiderna. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	32 745 000 kr	4,57%	1 496 447 kr	327 450 kr	3-mån
Lån	32 745 000 kr	4,46%	1 460 427 kr	327 450 kr	2 år
Lån	32 745 000 kr	4,20%	1 375 290 kr	327 450 kr	3 år
Lån	32 745 000 kr	4,05%	1 326 173 kr	327 450 kr	4 år
Summa lån	130 980 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	573 335 000 kr				
Totalt	704 315 000 kr		5 658 336 kr	1 309 800 kr	

*Rak amortering om 1%

F O Peterson & Söner Byggnads AB ("FOP") har tecknat en garantiförbindelse med bostadsrättsföreningen som garanterar att FOP står för räntekostnaderna som överstiger en ränta om 3,40% i 36 månader från det att föreningens lån slutplacerats. Ränteersättningen beräknas uppgå till ca 1 205 tkr/år. Ränteersättningen kan dock ändras beroende på ränteläget. Från år 4 (då räntegarantin upphör) återgår räntenivån till upphandlad bankränta, varvid en höjning av årsavgiften förutsätts ske om snitträntan fortsatt överstiger 3,40%.

Föreningens lån och den ekonomiska planen bygger således på följande finansieringsmodell:

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)
Lån*	130 980 000 kr	3,40%	4 453 320 kr	1 309 800 kr

*Mer information om räntegarantin kan lämnas av styrelsen.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 294 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsarea.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	5 763 120 kr	594 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	280 000 kr	29 kr
Styrelse	50 000 kr	5 kr
Revisor	20 000 kr	2 kr
Ekonomisk förvaltning	135 000 kr	14 kr
Fastighetsskötsel/städning	400 000 kr	41 kr
Försäkring	155 000 kr	16 kr
Renhållning/sophantering	190 500 kr	20 kr
Vatten/avlopp/el	400 000 kr	41 kr
Värme bostäder	630 000 kr	65 kr
Varmvatten*	242 585 kr	25 kr
Mediaöverföring**	348 996 kr	36 kr
Summa	2 852 081 kr	294 kr
Fastighetsskatt***	39 930 kr	4 kr
Yttre fond	485 000 kr	50 kr
Totalt	9 140 131 kr	942 kr

*Varmvatten debiteras medlemmen enligt individuell mätning

**media via Telia triple play debiteras med lika belopp per lägenhet.

***Baseras på taxeringsvärde för garaget vilken beräknas uppgå 3 993 000 kr (SKV's taxering 2023).

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	8 010 950 kr
Intäkt varmvatten	242 585 kr
Intäkt mediaöverföring	348 996 kr
Intäkt garageplatser	537 600 kr
Totalt	9 140 131 kr

7. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	53 725 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	59 086 kr
3. Lån per kvm	13 498 kr
4. Årsavgift inkl media	862 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift (varmvatten)	25 kr
6. Driftskostnader	294 kr
7. Hyresintäkter (garageplatser)	55 kr
8. Kassaflöde (årsavgift exkl media)	826 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	370 kr

*Beräknat på ljus BTA om 13 105 kvm.

8. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 127 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Avg media via Telia (kr/år)	Årsavg inkl media (kr/mån)
1-1102	1	1	rok	30,4	0,374%		29 970	2 748	2 726
3-1001	0	1	rok	34,8	0,414%		33 137	2 748	2 990
4-1003	0	1	rok	34,8	0,414%		33 137	2 748	2 990
1-1503	5	1	rok	36,5	0,429%		34 360	2 748	3 092
2-1502	5	1	rok	36,9	0,433%		34 648	2 748	3 116
1-1303	3	1	rok	37,6	0,439%		35 152	2 748	3 158
1-1403	4	1	rok	37,6	0,439%		35 152	2 748	3 158
2-1302	3	1	rok	37,8	0,441%		35 296	2 748	3 170
2-1402	4	1	rok	37,8	0,441%		35 296	2 748	3 170
3-1402	4	1	rok	40,1	0,461%		36 951	2 748	3 308
3-1101	1	1	rok	40,1	0,461%		36 951	2 748	3 308
3-1202	2	1	rok	40,1	0,461%		36 951	2 748	3 308
3-1302	3	1	rok	40,1	0,461%		36 951	2 748	3 308
3-1502	5	1	rok	40,1	0,461%		36 951	2 748	3 308
5-1701	7	2	rok	51,0	0,559%		44 795	2 748	3 962
7-1701	7	2	rok	51,1	0,560%		44 867	2 748	3 968
4-1002	0	2	rok	52,5	0,573%		45 875	2 748	4 052
5-1101	1	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1101	1	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
3-1203	2	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
3-1303	3	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
5-1201	2	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1201	2	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
3-1102	1	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
5-1301	3	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1301	3	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
3-1403	4	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
5-1401	4	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1401	4	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
5-1501	5	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1601	6	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
5-1601	6	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
3-1503	5	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160
7-1501	5	2	rok	54,3	0,589%		47 170	2 748	4 160

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basyta om 30,4 kvm och en marginaliseringseffekt om 73%.

Redovisning av lägenheterna fortsättning

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Avg media via Telia (kr/år)	Årsavg inkl media (kr/mån)
6-1601	6	2	rok	55,4	0,599%		47 962	2 748	4 226
6-1602	6	2	rok	58,4	0,626%		50 121	2 748	4 406
3-1602	6	2	rok	61,7	0,655%		52 496	2 748	4 604
2-1504	5	2	rok	62,1	0,659%		52 784	2 748	4 628
1-1101	1	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
2-1102	1	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1301	3	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
2-1304	3	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1401	4	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
2-1404	4	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1501	5	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1601	6	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1701	7	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
1-1801	8	2	rok	63,8	0,674%		54 007	2 748	4 730
4-1001	0	3	rok	65,6	0,690%		55 302	2 748	4 838
6-1101	1	2	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1103	1	2	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1102	1	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1202	2	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
6-1202	2	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1302	3	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
6-1302	3	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1402	4	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
6-1402	4	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1502	5	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
6-1502	5	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1602	6	3	rok	66,7	0,700%		56 094	2 748	4 904
4-1702	7	3	rok	67,3	0,706%		56 526	2 748	4 939
4-1802	8	3	rok	67,3	0,706%		56 526	2 748	4 939
3-1201	2	3	rok	71,5	0,743%		59 549	2 748	5 191
3-1301	3	3	rok	71,5	0,743%		59 549	2 748	5 191
3-1401	4	3	rok	71,5	0,743%		59 549	2 748	5 191
3-1501	5	3	rok	71,5	0,743%		59 549	2 748	5 191
4-1803	8	3	rok	73,0	0,757%		60 628	2 748	5 281
6-1001	0	3	rok	75,5	0,779%		62 427	2 748	5 431
4-1203	2	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basyta om 30,4 kvm och en marginaliseringseffekt om 73%.

Redovisning av lägenheterna fortsättning

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Avg media via Telia (kr/år)	Årsavg inkl media (kr/mån)
6-1201	2	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
4-1303	3	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
6-1301	3	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
4-1403	4	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
6-1401	4	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
6-1501	5	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
4-1503	5	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
4-1603	6	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
4-1703	7	3	rok	77,6	0,798%		63 939	2 748	5 557
3-1603	6	3	rok	81,2	0,830%		66 529	2 748	5 773
6-1103	1	4	rok	89,4	0,904%		72 431	2 748	6 265
6-1203	2	4	rok	89,4	0,904%		72 431	2 748	6 265
6-1303	3	4	rok	89,4	0,904%		72 431	2 748	6 265
6-1403	4	4	rok	89,4	0,904%		72 431	2 748	6 265
2-1503	5	4	rok	91,0	0,919%		73 582	2 748	6 361
4-1101	1	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1201	2	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
2-1303	3	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1301	3	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
2-1403	4	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1401	4	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1501	5	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1601	6	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1701	7	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
4-1801	8	4	rok	94,5	0,950%		76 101	2 748	6 571
1-1302	3	4	rok	94,7	0,952%		76 245	2 748	6 583
1-1402	4	4	rok	94,7	0,952%		76 245	2 748	6 583
1-1502	5	4	rok	94,7	0,952%		76 245	2 748	6 583
1-1602	6	4	rok	94,7	0,952%		76 245	2 748	6 583
7-1102	1	4	rok	102,0	1,017%		81 499	2 748	7 021
6-1503	5	5	rok	104,9	1,043%		83 586	2 748	7 194
7-1702	7	5	rok	105,8	1,051%		84 233	2 748	7 248
1-1702	7	5	rok	106,6	1,059%		84 809	2 748	7 296
1-1802	8	5	rok	106,6	1,059%		84 809	2 748	7 296
5-1102	1	4	rok	106,7	1,060%		84 881	2 748	7 302
1-1103		Radhus	rok	108,5	1,076%		86 176	2 748	7 410

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basyta om 30,4 kvm och en marginaliseringseffekt om 73%.

Redovisning av lägenheterna fortsättning

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Avg media via Telia (kr/år)	Årsavg inkl media (kr/mån)
2-1103		Radhus	rok	108,5	1,076%		86 176	2 748	7 410
3-1601	6	4	rok	110,8	1,096%		87 832	2 748	7 548
5-1702	7	5	rok	111,0	1,098%		87 976	2 748	7 560
7-1202	2	5	rok	112,6	1,113%		89 127	2 748	7 656
7-1302	3	5	rok	112,6	1,113%		89 127	2 748	7 656
7-1402	4	5	rok	112,6	1,113%		89 127	2 748	7 656
7-1502	5	5	rok	112,6	1,113%		89 127	2 748	7 656
7-1602	6	5	rok	112,6	1,113%		89 127	2 748	7 656
1-1504	5	5	rok	113,2	1,118%		89 559	2 748	7 692
2-1501	5	5	rok	113,2	1,118%		89 559	2 748	7 692
1-1304	3	5	rok	116,8	1,150%		92 150	2 748	7 908
1-1404	4	5	rok	116,8	1,150%		92 150	2 748	7 908
2-1301	3	5	rok	116,8	1,150%		92 150	2 748	7 908
2-1401	4	5	rok	116,8	1,150%		92 150	2 748	7 908
5-1202	2	5	rok	117,3	1,155%		92 510	2 748	7 938
5-1302	3	5	rok	117,3	1,155%		92 510	2 748	7 938
5-1402	4	5	rok	117,3	1,155%		92 510	2 748	7 938
5-1602	6	5	rok	117,3	1,155%		92 510	2 748	7 938
5-1502	5	5	rok	117,3	1,155%		92 510	2 748	7 938
1-1104		Radhus	rok	123,1	1,207%		96 684	2 748	8 286
2-1104		Radhus	rok	123,1	1,207%		96 684	2 748	8 286
Totalt lgh				9703,4	100,000%		8 010 950	348 996	696 662

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basyta om 30,4 kvm och en marginaliseringseffekt om 73%.

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Från år 2028 bedöms räntan återgå till 4,32% varav tabellerna nedan påverkas i motsvarande mån.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	8010950	8171169	8334592	8501284	9940214	10139018	11194295	12359406
Övriga intäkter	1129181	1151765	1174800	1198296	1222262	1246707	1376465	1519729
Summa	9140131	9322934	9509392	9699580	11162476	11385725	12570760	13879135
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	2852081	2909123	2967305	3026651	3087184	3148928	3476671	3838526
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	39930	40729	41543	42374	43222	44086	48674	277032
Summa	2892011	2949851	3008848	3069025	3130406	3193014	3525345	4115558
Finansiella utgifter								
Låneräntor	4453320	4408787	4364254	4319720	5620614	5562066	5269325	4976585
Amorteringar	1309800	1309800	1309800	1309800	1309800	1309800	1309800	1309800
Summa	5763120	5718587	5674054	5629520	6930414	6871866	6579125	6286385
Ingående kassa	250000							
Akkumulerat förvaltningsnetto	485000	654496	826490	1001035	1101656	1320846	2466290	3477192
Likviditet	735000	1389496	2215986	3217021	3857678	5178524	15185319	30739866

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	9140131	9322934	9509392	9699580	11162476	11385725	12570760	13879135
Rörelsekostnader exkl avskrivning	2892011	2949851	3008848	3069025	3130406	3193014	3525345	4115558
Avskrivningar*	3103018	3103018	3103018	3103018	3103018	3103018	3103018	3103018
Räntekostnader	4453320	4408787	4364254	4319720	5620614	5562066	5269325	4976585
Resultat	-1308218	-1138722	-966727	-792183	-691562	-472372	673072	1683975

*Avser rak avskrivning om 1% av byggnadsvärdet.

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 862 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om VA/elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastigheternas totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	862 kr	0,00%
VA/EI +25%*	10 kr	1,20%
Hyresintäkt - 30%	35 kr	4,05%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	96 kr	11,10%

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent. Tabellerna utgår från räntan som garanteras om 3,40%.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	348	358	369	380	392	403	468	569
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	594	589	585	580	576	571	548	525
Övriga intäkter	80	83	85	88	90	93	108	125
Avgift	862	865	869	873	877	881	908	969

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	348	358	369	380	392	403	468	569
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	594	589	585	580	576	571	548	525
Övriga intäkter	80	84	87	90	94	98	115	139
Avgift	862	864	867	870	873	877	901	955

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 respektive 2 procent. Tabellerna utgår från räntan som garanteras om 3,40%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	348	355	362	369	377	384	424	468
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	729	723	717	711	705	699	670	640
Övriga intäkter	80	82	84	85	87	89	98	108
Avgift	997	996	995	995	995	995	996	1000

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	348	355	362	369	377	384	424	468
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	864	857	849	842	835	827	791	755
Övriga intäkter	80	82	84	85	87	89	98	108
Avgift	1132	1130	1128	1126	1124	1123	1117	1115

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för elen debiteras medlemmarna efter egen förbrukning.
7. Varmvatten debiteras medlemmarna efter egen förbrukning.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

/ Olle Kruus /

/ Susanne Moberg /

/ Gunilla Nilsson /

Dokument

Ekonomisk plan - Brf Takgöken - KLAR

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 17 2023 06:22PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6464BE83AB526
MAJ 17 2023 06:22PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Maj 17 2023 01:47PM

Gunilla Nilsson (Esignatur)

gunilla.nilsson@fop.se

Signerad: Maj 17 2023 02:26PM

Olle Kruus (Esignatur)

okruus@gmail.com

703103108

Signerad: Maj 17 2023 06:22PM

Susanne Moberg (Esignatur)

susmo@hotmail.com

Signerad: Maj 17 2023 05:46PM

Dokumentnummer: 6464be83ab526 - Sida (18 av 19)

Dokumentnummer: 646b0a8c0d451 - Sida (18 av 22)

Registrerade händelser

Maj 17 2023 01:47PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 85.226.197.47
Maj 17 2023 06:20PM	Olle Kruus granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1940873/6464bee5f0f90	IP ADDRESS 46.252.0.64
Maj 17 2023 06:22PM	Olle Kruus signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADRESS 46.252.0.64
Maj 17 2023 02:04PM	Gunilla Nilsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1940874/6464beea19205	IP ADDRESS 31.209.42.219
Maj 17 2023 02:26PM	Gunilla Nilsson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADRESS 31.209.42.200
Maj 17 2023 05:38PM	Susanne Moberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1940875/6464beed647d1	IP ADDRESS 90.235.70.249
Maj 17 2023 05:46PM	Susanne Moberg signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.1071 Long 12.2521</i>	IP-ADRESS 78.78.195.68
Maj 17 2023 05:46PM	Dokumentet har signerats	

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Takgöken, org.nr. 769640-1236, signerad 2023-05-17, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Insatsgaranti, utfärdad av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, kommer att tecknas.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230517

Ekonomisk plan, 230517

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210618

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210618, Ändringsanmälan 230517

Kostnadskalkyl, 211118

Taxeringsvärdeberäkning,

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230518

Köpebrev fastighet, 211008

Aktieöverlåtelseavtal, 220901

Entreprenadkontrakt, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 220301

Bygglov, Göteborgs Stad, 220202

Ritningar, 210212

Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Garanti osålda lägenheter, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Hyresgaranti Garage,, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Garantiförbindelse Ränteersättning, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Utkast Försäkringsbrev Insatsgarantiförsäkring, Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 230517

Utkast Motförbindelse till Garanti, Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag

Utlåtande kontrollansvarig, Salto Projekt AB, Tomas Karlsson, 230516

Värdeintyg lägenheter, Fastighetsbyrån, Torbjörn Eriksson, 230517

Försäkringsoffert, Söderbergpartners, 230508

Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 230309

Offert Teknisk Förvaltning, Nabo Group AB, 230403

Ränteoffert, Swedbank Göteborg, 230504

Styrelseprotokoll, 230517

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand

Kristina Ehmer Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Takgöken, org.nr. 769640-1236, signerad 2023-05-17, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Insatsgaranti, utfärdad av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, kommer att tecknas.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230517

Ekonomisk plan, 230517

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210618

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210618, Ändringsanmälan 230517

Kostnadskalkyl, 211118

Taxeringsvärdeberäkning,

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230518

Köpebrev fastighet, 211008

Aktieöverlåtelseavtal, 220901

Entreprenadkontrakt, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 220301

Bygglov, Göteborgs Stad, 220202

Ritningar, 210212

Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Garanti osålda lägenheter, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Hyresgaranti Garage,, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Garantiförbindelse Räntheersättning, F O Petersson & Söner Byggnads AB, 230517

Utkast Försäkringsbrev Insatsgarantiförsäkring, Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 230517

Utkast Motförbindelse till Garanti, Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag

Utlåtande kontrollansvarig, Salto Projekt AB, Tomas Karlsson, 230516

Värdeintyg lägenheter, Fastighetsbyrån, Torbjörn Eriksson, 230517

Försäkringsoffert, Söderbergpartners, 230508

Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 230309

Offert Teknisk Förvaltning, Nabo Group AB, 230403

Ränteoffert, Swedbank Göteborg, 230504

Styrelseprotokoll, 230517

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv

Äglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Dokument

Ekonomisk plan Takgöken - sign med intyg

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Maj 22 2023 10:53AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 646B0A8C0D451
MAJ 22 2023 10:53AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Maj 22 2023 08:25AM

Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se
+46702127350

Signerad: Maj 22 2023 09:15AM

Kristina Ehrner (Esignatur)

kristina@ehrner.com
+46709513722

Signerad: Maj 22 2023 10:53AM

Registrerade händelser

Maj 22 2023 08:25AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 89.255.240.71
Maj 22 2023 09:14AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1944186/646b0ac42c3fd	IP ADDRESS 83.226.200.59
Maj 22 2023 09:15AM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt GPS koordinater: Lat 56.8966 Long 14.5582	IP-ADRESS 83.226.200.59
Maj 22 2023 10:51AM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1944187/646b0ac6e64f6	IP ADDRESS 94.234.96.185
Maj 22 2023 10:53AM	Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt GPS koordinater: Lat 59.2834 Long 18.2934	IP-ADRESS 213.66.221.31
Maj 22 2023 10:53AM	Dokumentet har signerats	