

# **Ekonomisk plan för**

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

# **BOKLOK GOLIAT**

**Säte: Göteborg kommun**

ORG NR 769636-0168

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

|                                                                                | Sid |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Allmänna förutsättningar                                                    | 2   |
| B. Beskrivning av fastigheten                                                  | 3-4 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                       | 5   |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader             | 6-7 |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning | 8   |
| F. Nyckeltal                                                                   | 9   |
| G. Ekonomisk prognos                                                           | 10  |
| H. Känslighetsanalys                                                           | 11  |
| I. Särskilda förhållanden                                                      | 12  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen BoKlok Goliat med säte i Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 26 februari 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i oktober månad 2019. Inflyttning beräknas ske under vecka 5 samt vecka 8, 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt med BoKlok Mark och Exploaterings AB samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 12 juni 2019.

Bygglov beviljades den 31 januari 2019.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Bostadsrättsföreningen har antagit ett särskilt villkor till stadgarnas tillägg §23, vilket begränsar köpeskillingen vid överlåtelser innan två (2) år förflutit från den dag då upplåtelseavtal tecknades.

Projektet finansieras av SBAB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Hjällbo 31:9, Göteborg kommun.

Adress: Gropens Lillgata 21-25, 31-41, 20-34, 40-50, 60-68  
427 37 Angered

Tomtens areal: 7 384 m<sup>2</sup> (enl. fastighetsutdrag)

Bostadsarea: Cirka 2 608 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 40 lägenheter i 5 flerbostadshus.

Husens utformning: 5 flerbostadshus i 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Installationer:   | Bergvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Ventilation via mekaniskt FTX-system. FTX aggregat placeras i förråd. Elförbrukningen för FTX aggregat i bostaden ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren. |
| El:               | Servicecentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Lgh förses med måtarblock för separat mätning till resp. lägenhet.                        |
| Servitut:         | Officialservitut (Förmån) Rätt att använda område på fastigheten Hjällbo 1:16 för ledningar. Rättighetsbeteckning 1480K-2018F293.1                                                                                                               |
| Uppvärmning:      | Bergvärme                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vatten & Avlopp:  | Kommunalt vatten och avlopp genom Göteborg Stad, Kretslopp och Vatten. Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen.                                                                                                                             |
| Badrum:           | Samtliga vattenrör i badrum utförs med synlig förläggning.                                                                                                                                                                                       |
| Sophantering:     | Avfallshantering anordnas efter kommunala riktlinjer genom gemensamt miljöhus med möjlighet till fraktionsdelning av hushållsavfall.                                                                                                             |
| Tvättstuga:       | Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet och förerett för torktumlare.                                                                                                                                |
| TV/data/telefoni: | Fastigheterna kommer anslutas till media s.k. öppet nät via fiberanslutning från Open Universe. Varje bostadsrätt tecknar eget abonnemang.                                                                                                       |
| Parkering:        | Det finns totalt 44 parkeringsplatser på fastigheten varav 3 hkp.                                                                                                                                                                                |
| Övrig:            | På föreningens fastighet finns totalt 3 fristående komplementbyggnader fördelat på förrådsbyggnader, miljöhus samt undercentral.                                                                                                                 |

Allmänna utrymmen: Asfalterade parkeringsplatser samt gångbanor.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett oisolerat förråd på ca 2-3 kvm placerat i de fristående förrådsbyggnaderna.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                      |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:       | Radonsäkrad balkgrund på mark. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.                                                                                                                               |
| Stomme:              | Volymelement av träregelstomme.                                                                                                                                                                           |
| Fasader:             | Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av trä.                                                                                                                                                      |
| Väggar:              | Träregelstomme med gipsskivor (innervägg), brand och våtrumsanpassade vid behov.                                                                                                                          |
| Innertak:            | Innertak av takschivor, brandskyddande (färdigbehandlad).                                                                                                                                                 |
| Takkonstruktion:     | Bärverk av trä med takbeklädning av papp och betongpannor Sedum/papptak på komplementbyggnader.                                                                                                           |
| Dörrar:              | Ytterdörrar i målat trä.                                                                                                                                                                                  |
| Fönster:             | 3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädning utvändigt.                                                                                                                                           |
| Trappa, Loftgång mm: | Spiraltrappor i varmförzinkat stål med rostfria handledare vid loftgång. Pelarstödd loftgång/entrédäck. Dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongräcke av galvaniserat stål med handledare i trä. |

### **Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

| Rum                 | Golv         | Väggar      | Tak                    |
|---------------------|--------------|-------------|------------------------|
| Entré/Hall:         | Ekfanér      | Målat       | Takskiva               |
| Vardagsrum:         | Ekfanér      | Målat       | Takskiva               |
| Kök:                | Ekfanér      | Målat/Kakel | Takskiva               |
| Klädkammare/Förråd: | Ekfanér      | Målat       | Takskiva               |
| Sovrum:             | Ekfanér      | Målat       | Takskiva               |
| WC/Bad/Dusch/Tvätt: | Våtrumsmatta | Kakel       | Takskiva (vitfolierad) |

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning med bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

|                                                                                                                      |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                      | (kr)                           |
| Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten | 92 297 000                     |
| Likviditetsreserv                                                                                                    | 50 000                         |
| <b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>                                                                              | <b>92 347 000 <sup>1</sup></b> |

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag 74 957 000 kronor.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 39 800 000 kronor fördelat på 34 000 000 kronor för byggnad och 5 800 000 kronor för mark.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB gällande byggnadskreditivet och långfristiga lån. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

| Lån <sup>1</sup>               | Belopp<br>(kr)    | Bindningstid | Räntesats <sup>2</sup><br>(%) | Ränte-<br>kostnad<br>(kr) | Amortering <sup>3</sup><br>(kr) | Kapital-<br>kostnad<br>(kr) |
|--------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Lån 1                          | 10 915 000        | 5 år         | 2,70                          | 294 705                   | 54 575                          | 349 280                     |
| Lån 2                          | 10 915 000        | 3 år         | 2,65                          | 289 248                   | 54 575                          | 343 823                     |
| Lån 3                          | 10 917 000        | 1 år         | 2,60                          | 283 842                   | 54 585                          | 338 427                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>32 747 000</b> |              | <b>2,65</b>                   | <b>867 795</b>            | <b>163 735</b>                  | <b>1 031 530</b>            |
| Insatser                       | 59 600 000        |              |                               |                           |                                 |                             |
| <b>Summa Finansiering</b>      | <b>92 347 000</b> |              |                               |                           |                                 |                             |
| <b>Summa år 1 <sup>4</sup></b> |                   |              | <b>varav amortering</b>       | <b>163 735</b>            | <b>1 031 530</b>                |                             |

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering beräknas ske enligt en 50 årig serieplan med en progressiv årlig uppräkningsfaktor om 5,98%.

Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att försäkra en hälsosam amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida **1 031 530**

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll **104 320**  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea enligt stadgar, i planen avsätts 40 kr per m<sup>2</sup>

**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Elförbrukning (utvändigt)               | 40 000  |
| Uppvärmning                             | 188 000 |
| Vattenförbrukning & Avlopp              | 100 000 |
| Renhållning/sophantering                | 96 000  |
| Fastighetsskötsel/Tekniskt underhåll    | 55 000  |
| Trädgårdsskötsel                        | 5 000   |
| Sotning, besiktningar (ovk, garanti mm) | 20 000  |
| Fastighetsförsäkring                    | 40 000  |
| Administrativt avtal                    | 40 000  |
| Styrelsearvoden inkl. revision          | 55 000  |
| Styrelseutbildning                      | 10 000  |

**Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr** **649 000**

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup> 0  
**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **1 784 850**

Avgår amorteringar -163 735  
Avgår avsättningar -104 320  
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 749 570

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **2 266 365**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkl. amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

1 799 520

**Summa beräknade årliga intäkter, kr**

**1 799 520**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

**Tabell, lägenhetsredovisning**

| Lgh nr       | Bostads-<br>area<br>(m <sup>2</sup> ) | Antal<br>rum <sup>2</sup> | Balkong <sup>3</sup><br>Altan | Insats<br>(kr)    | Andels-<br>tal <sup>4</sup><br>(%) | Årsavgift<br>(kr) | Beräknad<br>månads-<br>avgift <sup>5</sup> (kr) |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| A21SG        | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| A22SG        | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| A21R         | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| A22R         | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| A31R         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| A32R         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| A31S         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| A32S         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| A41RG        | 85                                    | 4                         | A                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| A42RG        | 85                                    | 4                         | B                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| B41SG        | 85                                    | 4                         | A                             | 1 995 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| B42SG        | 85                                    | 4                         | B                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| B41RG        | 85                                    | 4                         | A                             | 1 995 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| B42RG        | 85                                    | 4                         | B                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| C21SG        | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| C22SG        | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| C11B         | 31                                    | 1                         | G                             | 795 000           | 1,189                              | 21 396            | 1 783                                           |
| C12B         | 31                                    | 1                         | FB                            | 795 000           | 1,189                              | 21 396            | 1 783                                           |
| C11A         | 31                                    | 1                         | G                             | 795 000           | 1,189                              | 21 396            | 1 783                                           |
| C12A         | 31                                    | 1                         | FB                            | 795 000           | 1,189                              | 21 396            | 1 783                                           |
| C21S         | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| C22S         | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| C21RG        | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| C22RG        | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| D21SG        | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| D22SG        | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| D31R         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| D32R         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| D31S         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| D32S         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| D21RG        | 55                                    | 2                         | A                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| D22RG        | 55                                    | 2                         | B                             | 1 295 000         | 2,109                              | 37 952            | 3 163                                           |
| E41SG        | 85                                    | 4                         | A                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| E42SG        | 85                                    | 4                         | B                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| E31R         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| E32R         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| E31S         | 72                                    | 3                         | A                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| E32S         | 72                                    | 3                         | B                             | 1 595 000         | 2,761                              | 49 685            | 4 140                                           |
| E41RG        | 85                                    | 4                         | A                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| E42RG        | 85                                    | 4                         | B                             | 1 895 000         | 3,259                              | 58 646            | 4 887                                           |
| diff.        |                                       |                           |                               |                   | -0,004                             | -72               |                                                 |
| <b>SUMMA</b> | <b>2608</b>                           |                           |                               | <b>59 600 000</b> | <b>100,000</b>                     | <b>1 799 520</b>  |                                                 |

<sup>2</sup> RoK = Rum och Kök. <sup>3</sup> A=Altan, B=Balkong, FB=Fransk balkong, G=Grästäppa

<sup>4</sup> Andelstal är proportionellt mot bostadsarean och i stort sett lika för de olika storlekarna.

<sup>5</sup> Årsavg. år 1 exkl. hushållsel, TV, bredband och telefoni. Dessa tillkommande kostnader betalas direkt till leverantören.

## F. NYCKELTAL

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):                                                                     | 35 409 kr |
| Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):                                                                                | 22 853 kr |
| Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                          | 12 556 kr |
| Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:<br>(inkl värme och vatten. exkl. hushållsel, TV, bredband och telefoni) | 690 kr    |
| Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:<br>(inkl värme och vatten).                                       | 249 kr    |
| Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                        | 65 kr     |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA),<br>år 1:                               | 327 kr    |
| Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                     | 103 kr    |
| Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                        | 63 kr     |

*Nyckeltal anger genomsnittliga värden.*

## G. EKONOMISK PROGNOSE

|                                    | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter efter schablon</b>  | 1 799 520        | 1 835 510        | 1 872 221        | 1 909 665        | 1 947 858        | 1 986 815        | 2 193 605        | 2 421 917        |
| <b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>  | 690              | 704              | 718              | 732              | 747              | 762              | 841              | 929              |
| <b>Övriga intäkter</b>             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Summa intäkter</b>              | <b>1 799 520</b> | <b>1 835 510</b> | <b>1 872 221</b> | <b>1 909 665</b> | <b>1 947 858</b> | <b>1 986 815</b> | <b>2 193 605</b> | <b>2 421 917</b> |
| <b>Driftkostnader</b>              | 649 000          | 661 980          | 675 220          | 688 724          | 702 498          | 716 548          | 791 127          | 873 469          |
| <b>Övriga kostnader</b>            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 75 638           |
| Summa                              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 75 638           |
| <b>Kapitalkostnader</b>            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                             | 867 796          | 863 457          | 858 858          | 853 985          | 848 820          | 1 050 205        | 1 009 499        | 955 076          |
| Avskrivningar                      | 749 570          | 749 570          | 749 570          | 749 570          | 749 570          | 749 570          | 749 570          | 749 570          |
| <b>Summa kostnader</b>             | <b>2 266 366</b> | <b>2 275 007</b> | <b>2 283 648</b> | <b>2 292 279</b> | <b>2 300 888</b> | <b>2 516 323</b> | <b>2 550 196</b> | <b>2 653 753</b> |
| <b>Årets resultat <sup>1</sup></b> | <b>-466 846</b>  | <b>-439 496</b>  | <b>-411 427</b>  | <b>-382 614</b>  | <b>-353 030</b>  | <b>-529 507</b>  | <b>-356 591</b>  | <b>-231 836</b>  |

|                                              |                |                |                |                |                |              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b> |                |                |                |                |                |              |                |                |
| Avsättning till underhållsfond               | 104 320        | 106 406        | 108 535        | 110 705        | 112 919        | 115 178      | 127 165        | 140 401        |
| Ackumulerad avsättning till underhållsfond   | 104 320        | 210 726        | 319 261        | 429 966        | 542 885        | 658 063      | 1 269 440      | 1 944 450      |
| <b>Kassaflöde</b>                            |                |                |                |                |                |              |                |                |
| Årets resultat                               | -466 846       | -439 496       | -411 427       | -382 614       | -353 030       | -529 507     | -356 591       | -231 836       |
| Årets avskrivning                            | 749 570        | 749 570        | 749 570        | 749 570        | 749 570        | 749 570      | 749 570        | 749 570        |
| Likviditetsreserv                            | 50 000         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0            | 0              | 0              |
| Amorteringar                                 | -163 735       | -173 526       | -183 903       | -194 901       | -206 556       | -218 908     | -292 672       | -391 291       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                      | <b>168 990</b> | <b>136 548</b> | <b>154 240</b> | <b>172 056</b> | <b>189 984</b> | <b>1 155</b> | <b>100 307</b> | <b>126 443</b> |

Låneskuld

32 747 000    32 583 265    32 409 739    32 225 835    32 030 935    31 824 379    30 590 869    28 941 710

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 163 735 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,98 % för fastighetslånet.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,65 % och år 6-16 är 3,30 %.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om: |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå och                     |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen räntenivå                              | 690  | 704  | 718  | 732  | 747  | 762  | 841   | 929   |
| Antagen räntenivå + 1%                         | 816  | 829  | 842  | 856  | 870  | 884  | 958   | 1040  |
| Antagen räntenivå + 2%                         | 941  | 954  | 966  | 979  | 993  | 1006 | 1076  | 1151  |
| Antagen räntenivå - 1%                         | 564  | 579  | 594  | 609  | 624  | 640  | 724   | 818   |
| Antagen inflationsnivå och                     |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                    | 690  | 707  | 724  | 741  | 759  | 778  | 877   | 994   |
| Antagen inflationsnivå + 2%                    | 690  | 710  | 730  | 751  | 772  | 794  | 917   | 1070  |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                   | 690  | 701  | 712  | 723  | 735  | 746  | 808   | 871   |

I årsavgiften ingår kostnad för värme och vatten. Kostnad för hushållsel, bredband, TV och telefoni tillkommer och debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,65 % och år 6-16 är 3,30 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

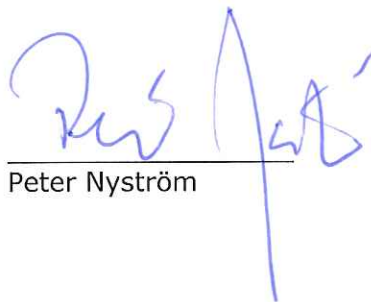
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören.  
Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Göteborg den 26/6 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK GOLIAT

  
Hans Åke Fryklund

  
Peter Nyström

  
Maria Svärd Wänt

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-06-26 för bostadsrättsföreningen BoKlok Goliat, org. nr: 769636-0168.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm 2019-08-16

  
.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM

  
.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg 2019-08-16 för Brf BoKlok Goliat

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar         | 2019-01-23 |
| 2. Registreringsbevis          | 2019-01-23 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor   | 2019-06-12 |
| 4. Kreditoffert SBAB           | 2018-08-13 |
| 5. Beräkning av taxeringsvärde | 2019-06-25 |
| 6. Bygglövsbeslut              | 2019-01-31 |
| 7. Samtal med kontrollansvarig | 2019-08-06 |
| 8. Bekräftelse av inflyttning  | 2019-07-04 |

gw