



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKEN 31

Sankt Eriksgatan 16 • Stockholm

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Göken 31 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	6
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan	10
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	10
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	11
Amorteringar och extra avsättningar	12
Eventuell ökad belåning.....	12
Avskrivningar.....	12
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	13
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	13
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	14
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	15
Lokaler och förråd.....	15
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Göken 31 (org: nr 769612-0067) som registrerades 2005-01-20 i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 34 lägenheter och 3 lägenheter under uppförande på vinden varav 30 är uthyrda. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 5 december 2017. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2018.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Fastighetens skattemässiga värde uppgår till 3,6 Mkr

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 90,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2018.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 68 677 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 24 600 000 kr och mark bostäder 40 000 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 4 077 000 kr, varav byggnadsvärde 2 190 000 kr och mark 1 887 000 kr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med byggnad ursprungligen uppförd 1913 med källare, bottenvåning, 4-5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder. Fastigheten har idag två lokaler som hyrs ut, den ena bedrivs kontorsverksamhet och i den andra finns en massagesalong. Typkod 321.

Tomt och läge

Fastigheten ligger invid Fridhemsplan i Stockholm kommun. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och övrig stadsbebyggelse.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss, tunnelbana intill fastigheten.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Göken 31
Adress	Sankt Eriksgatan 16
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1912-06-21, akt 0180-P-230
Tomtareal	878 kvm
Area:	Bostadsyta: 2 300 kvm Vind: 228 kvm (boa) Lokalyta: 238 kvm
Lägenheter	37 st varav 3 under uppförande på vinden
Byggnadsutformning	Byggnad med källare, bottenvåning, 4-5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår	1913
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Bostäder: Mekanisk frånluft med frånluftsdon i kök, badrum och i vissa sovrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren eller i vissa fall ingen organiserad tilluft.
Sophantering	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Tvättstuga	3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug.

Utvändig mark	I all huvudsak hårdgjorda ytor. Vissa planteringar samt stödmur med smidesräcke..
Hiss	1 linhiss, 4 personer, 320 kg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong / natursten till berg
Stomme	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong
Bjälklag	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak	Dubbelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Fasader	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Entréer	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar, målade tak.
Entrépartier	Lackat trä och glas. kodlås
Trapphus	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke..
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. 1-glas träfönster i trapphus. Lokalfönster med träbågar.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett eller trägolv i vardagsrum plastmatta i de flesta övriga rum I huvudsak plastmattegolv i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i många, kyl och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum & duschrum	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Vissa variationer i utförande förekommer.
WC:ar	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Övrigt

OVK	Ej godkänd, säljaren ska slutföra OVK-besiktning som ännu inte är godkänd.
Energideklaration	Utförd
Radon	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats
Asbest	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar och kan också finnas i t ex fog och fix till kakelstänkskydd i kök och enligt uppgift även i limmet i de äldre kvarvarande plastmattorna. Inga provtagningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.
PCB	PCB finns sannolikt inte i byggnaden enligt den miljöutredning som genomförts.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Mark/Grundläggning	Reparation av mur, erfoderlig återställning av gård	850 000 kr
Balkonger	Tätskikt ovansidor och målning räcken	40 000 kr
Fönster	Ommålning, renovering	1 200 000 kr
Gemensamma utrymmen	Målning / lackning div utvändiga dörrar	Ingår fönster ovan.
Lokaler	Följdåtgärder vid VA-stambyte	Ingår VA-stammar nedan.
Värmedistribition	Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler	500 000 kr
VA	Utbyte VA-stammar (kök)	1 600 000 kr
Elinstallationer	Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationer	1 750 000 kr
Summa:		5 940 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 5 940 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Dessutom bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 335 000 kr per år.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 90,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier ¹⁾	160 000 000 kr
Lagfart ²⁾	1 132 155 kr
Pantbrev ³⁾	950 000 kr
Yttre reparationsfond	5 940 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Initialkostnader ⁴⁾	1 237 500 kr
Slutlig kostnad:	169 309 655 kr

¹⁾ Fastighetsvärdet förutsätter att föreningen netto ska erhålla ett kapitaltillskott om 45 000 kr per kvadratmeter boarea på vinden vilket summerar till 10 260 000 kr. Kapitaltillskott under denna nivå ska räknas av från det underliggande fastighetsvärdet, köparen tillgodo. Kapitaltillskott över denna nivå ska läggas på det underliggande fastighetsvärdet, säljaren tillgodo.

Säljaren äger rätt att anvisa investeraren som förvärvar vinden rätten att förvärva de bostadslägenheter som blir vakanta eller sägs upp till upphörande under försäljningsprocessen i Bostadsrättsföreningen Göken 31. Priset för bostadsrätterna har antagits motsvara cirka 78 400 kronor per kvadratmeter. Kapitaltillskott under denna nivå ska räknas av från det underliggande fastighetsvärdet, köparen tillgodo. Kapitaltillskott över denna nivå ska läggas på det underliggande fastighetsvärdet, säljaren tillgodo.

Säljaren kommer att slutföra den OVK-besiktning som inte ännu är godkänd.

Inom ramen för entreprenaden förutsätts en utvecklare av de nya bostadslägenheterna utföra bland annat följande åtgärder,

Ansvara för omläggning av yttertaket i den mån som erfordras.

Ansvara för eventuella brandskyddskrav.

Ansvara för att förlänga hissen till det övre vindsplanet i enlighet med beviljat bygglov med åtföljande krav.

Ansvara för flytt av befintliga lägenhetsförråd på vinden och inredningen av nya lägenhetsförråd i källarplan.

²⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 68 677 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

³⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 15 000 000 kr

⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	8 342 441 kr	1,50%	125 137 kr	83 424 kr
Banklån 2 (3-5 år)	8 342 441 kr	2,00%	166 849 kr	83 424 kr
Banklån 3 (5-7 år)	8 595 242 kr	2,50%	214 881 kr	85 952 kr
Banklån utestående insatser	13 199 167 kr	2,00%	263 983 kr	- kr
Summa banklån	38 479 290 kr		770 850 kr	252 801 kr
Medlemsinsatser	118 688 165 kr			
Summa finansiering	169 309 655 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 2 år för STIBOR och 10 år för övriga. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 312 549 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	770 850 kr	
Avskrivning	660 455 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	1 431 305 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	75 000 kr	
Försäkring	60 000 kr	
Värme	450 000 kr	
Fastighets-el	50 000 kr	
V/A	85 000 kr	
Skötsel	75 000 kr	
Reparationer	75 000 kr	
Renhållning	50 000 kr	
Städning	40 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	1 010 000 kr	400 kr/kvm (boa)
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	90 239 kr	
Summa övr. kost.	90 239 kr	
Totala kostnader	2 531 544 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	323 086 kr	
Lokaler	424 021 kr	
Förråd	0 kr	
Allframtid	95 000 kr	
Delsumma intäkter	842 107 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 364 763 kr	600 kr/kvm
Totala intäkter	2 206 870 kr	
Årets resultat	-324 674 kr	
Avsättning till underhållsfond	82 980 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	2 206 870 kr	
Summa kostnader	-2 531 544 kr	
Återföring avskrivningar	660 455 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	335 781 kr	121 kr/kvm
Amorteringar	-252 801 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	82 980 kr	
Ytor		
Bostadsarea	2 528 kvm	
Lokalarea	238 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 766 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 335 781 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 74 kr/mån för genomsnittslägenheten på 68 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 68 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	160 000 000 kr	57 845 kr
Föreningens grundbelåning	25 280 123 kr	9 140 kr
Föreningens belåning utestående insatser	13 199 167 kr	4 772 kr
Insats år 1	118 688 165 kr	52 171 kr
Upplåtelseavgift år 1	12 142 200 kr	4 803 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	20 240 000 kr	7 317 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	1 010 000 kr	400 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 364 763 kr	600 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	3 228 302 kr	1 277 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. förråd, lager)	424 021 kr	1 782 kr
Avskrivning	660 455	238 kr
Kassaflöde	82 980	30 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	335 781 kr	121 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	1 364 763	1 366 517	1 368 407	1 370 436	1 372 607	1 374 923	1 388 778	1 406 713
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 749 556	1 748 782	1 748 144	1 747 645	1 747 288	1 747 076	1 748 291	1 753 586
+2%	2 134 349	2 131 047	2 127 881	2 124 854	2 121 969	2 119 229	2 107 804	2 100 459
-1%	979 970	984 252	988 670	993 227	997 926	1 002 770	1 029 266	1 059 841
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 376 595	1 378 586	1 380 717	1 382 993	1 385 415	1 387 987	1 403 202	1 422 638
2%	1 388 428	1 390 655	1 393 027	1 395 549	1 398 222	1 401 051	1 417 625	1 438 562
-1%	1 352 931	1 354 448	1 356 097	1 357 880	1 359 800	1 361 860	1 374 355	1 390 789

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 90,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	25 280 123 kr	14,9%	1 942 887 kr	519 021 kr	93 536 kr
90,0%	38 479 290 kr	22,7%	2 206 870 kr	842 107 kr	+ - kr
80,0%	51 678 458 kr	30,5%	2 470 853 kr	1 165 192 kr	-93 012 kr
70,0%	64 825 454 kr	38,3%	2 733 793 kr	1 487 001 kr	-184 080 kr
60,0%	78 024 622 kr	46,1%	2 997 777 kr	1 810 087 kr	-277 611 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID			90%	100%	BR 2018	HR 2017
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
1	32,0 m ²	1 876 352 kr	1,582%	1,266%	1 600 kr	5 188 kr
2	83,0 m ²	4 093 560 kr	4,104%	3,283%	4 149 kr	8 172 kr
3	83,0 m ²	4 093 560 kr	4,104%	3,283%	4 149 kr	8 907 kr
4	32,0 m ²	1 876 352 kr	1,582%	1,266%	1 600 kr	5 092 kr
5	57,0 m ²	3 123 600 kr	2,818%	2,255%	2 850 kr	5 980 kr
6	108,0 m ²	5 622 480 kr ¹	5,340%	4,272%	5 399 kr	10 224 kr
7	47,0 m ²	2 781 648 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	6 269 kr
8	108,0 m ²	5 622 480 kr ²	5,340%	4,272%	5 399 kr	10 626 kr
9	59,0 m ²	3 394 860 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 163 kr
10	111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 461 kr
11	47,0 m ²	2 910 428 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 080 kr
12	111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	11 242 kr
13	59,0 m ²	3 556 520 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	7 570 kr
14	111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 463 kr
15	47,0 m ²	2 910 428 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 357 kr
16	111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 559 kr
17	59,0 m ²	3 556 520 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 659 kr
18	111,0 m ²	5 839 488 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 621 kr
19	47,0 m ²	2 936 184 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 121 kr
20	111,0 m ²	5 839 488 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	11 009 kr
21	59,0 m ²	3 588 852 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 162 kr
22	106,0 m ²	5 634 536 kr	5,241%	4,193%	5 299 kr	11 320 kr
23	47,0 m ²	2 961 940 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 121 kr
24	106,0 m ²	5 634 536 kr	5,241%	4,193%	5 299 kr	10 112 kr
25	52,0 m ²	2 992 080 kr	2,571%	2,057%	2 600 kr	5 793 kr
26	36,0 m ²	2 170 080 kr ³	1,780%	1,424%	1 800 kr	4 214 kr
27	53,0 m ²	3 049 620 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 610 kr
28	37,0 m ²	2 230 360 kr ⁴	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 371 kr
29	53,0 m ²	3 049 620 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 698 kr
30	37,0 m ²	2 230 360 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	5 200 kr
31	53,0 m ²	2 904 400 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 698 kr
32	37,0 m ²	2 128 980 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 841 kr
33	53,0 m ²	2 904 400 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 735 kr
34	37,0 m ²	2 128 980 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 389 kr
35	79,0 m ²	1 777 500 kr ⁵	3,906%	3,125%	3 949 kr	8 000 kr
36	67,0 m ²	1 507 500 kr ⁶	3,313%	2,650%	3 349 kr	7 000 kr
37	82,0 m ²	1 845 000 kr ⁷	4,055%	3,244%	4 099 kr	9 000 kr
Summa	2 528,0 m ²	131 887 332 kr	111,111%	100,000%	126 378 kr	269 025 kr

Lägenhet 6, 8, 26, 28, 35, 36, och 37 är vakanta där upplåtelseavgift, som summerar till 12 142 200 kr tas ut enligt nedan,

¹ 2 844 720 kr, ² 2 844 720 kr, ³ 652 320 kr, ⁴ 670 440 kr, ⁵ 1 777 500 kr, ⁶ 1 507 500 kr, ⁷ 1 845 000 kr

Lokaler och förråd

Inom fastigheten finns idag 2 lokaler om totalt 238 kvm enligt nedan.

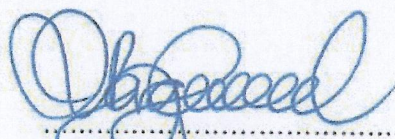
	Yta	Årshyra
Lokal 1,	134 kvm	326 558 kr
Lokal 2,	104 kvm	97 463 kr

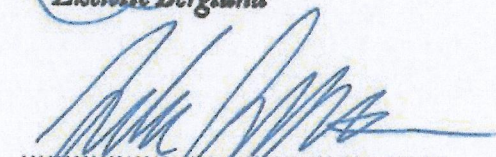
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

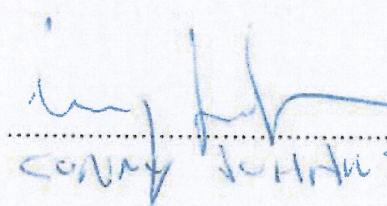
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: 27 / 4 - 2018

Brf Göken 31


.....
Liselotte Berglund


.....
HELENA CHATRY


.....
CONNY JOHANSSON

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Göken 31*, organisationsnummer 769612-0067 daterad 2018-04-27 får härmed avge följande intyg.

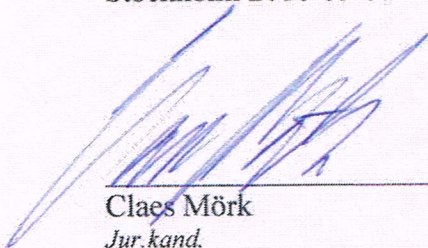
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

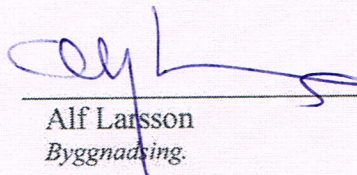
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-05-07



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2017-12-12
Bankoffert, SEB, 2018-01-26
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Lokalkontrakt
Bygglov Stockholms stad 2018-01983-575
Ritningar samt situationsplan

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2027	16 2032
Årsavgifter	493 kr/m ²	1 364 763	1 366 517	1 368 407	1 370 436	1 372 607	1 374 923	1 385 694	1 402 780
Hysesintäkter bostäder	117 kr/m ²	323 086	329 547	336 138	342 861	349 718	356 713	386 117	426 305
Övriga intäkter	188 kr/m ²	519 021	529 402	539 990	550 789	561 805	573 041	620 278	684 837
Summa intäkter	798 kr/m²	2 206 870	2 225 466	2 244 535	2 264 087	2 284 131	2 304 677	2 392 089	2 513 922
Drift och underhåll	365 kr/m ²	1 010 000	1 030 200	1 050 804	1 071 820	1 093 256	1 115 122	1 207 043	1 332 674
Övriga externa kostnader	33 kr/m ²	90 239	92 044	93 885	95 762	97 678	99 631	107 844	119 068
Avskrivningar	239 kr/m ²	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455
Räntenetto	279 kr/m ²	770 850	765 781	760 712	755 644	750 575	745 506	725 232	699 889
Summa kostnader	915 kr/m²	2 531 544	2 548 480	2 565 856	2 583 681	2 601 964	2 620 714	2 700 574	2 812 085
Årets resultat	-117 kr/m²	-324 674	-323 014	-321 321	-319 595	-317 833	-316 037	-308 485	-298 163
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	82 980	84 640	86 332	88 059	89 820	91 617	99 169	109 490
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	798 kr/m ²	2 206 870	2 225 466	2 244 535	2 264 087	2 284 131	2 304 677	2 392 089	2 513 922
Summa kostnader	-915 kr/m ²	-2 531 544	-2 548 480	-2 565 856	-2 583 681	-2 601 964	-2 620 714	-2 700 574	-2 812 085
Återföring avskrivning	239 kr/m ²	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455
Kassaflöde från löpande drift	121 kr/m²	335 781	337 441	339 134	340 860	342 621	344 418	351 970	362 292
Amorteringar	-91 kr/m ²	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801
Summa kassaflöde	30 kr/m²	82 980	84 640	86 332	88 059	89 820	91 617	99 169	109 490
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	82 980	167 620	253 952	342 011	431 831	523 448	908 608	1 435 008
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	121 kr/m ²	335 781	671 562	1 009 003	1 348 137	1 688 997	2 031 619	3 420 431	5 200 516
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²
Ränteantagande grundbelåning		2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Ränteantagande utestående insatser		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.