

202211400680

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDKORNET****Organisationsnummer: 769638-9431****Kommun: GÖTEBORG**

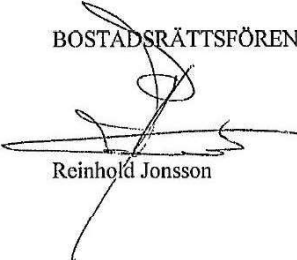

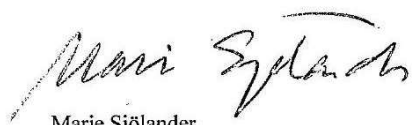
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG 2022-11-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDKORNET


Reinhold Jonsson
Markus Karlsson
Marie Sjölander

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Guldkornet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande 107 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2023 och avslutas under kvartal 2 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal fyra 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-06-08. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SWEDBANK avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades för lamellhus och garage 2019-06-20 samt för punkthus på gård 2021-04-21

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar även förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 10.700.000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Ekonomisk plan är tidigare upprättad 2022-06-08 och 2022-10-21

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Sannegården 7:14 & 7:15
Adress:	Bratteråsgatan 28, 30A, 30B, 32, 34,
Tomternas areal:	ca 3 128 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 305 kvm
Lokalarea:	ca 71 kvm
Byggnadernas utformning:	14 våningars lamellhus & 5 våningars punkthus samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	107 st

Föreningen har två hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

- 12 garageplatser i gemensamhetsanläggning
- 17 garageplatser, elbilsplats i gemensamhetsanläggning
- 13 öppna parkeringsplatser, elbilsplats
- 5 garage, mc-platser i gemensamhetsanläggning

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan planerad för administrativ verksamhet eller liknande

Handwritten signature and initials, possibly 'MR' and 'MSJ'.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Sannegården 7:14+7:15 belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för Göteborg Rödjan 727:38.
Sannegården 7:14 belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:10.
Sannegården 7:14 belastas av servitut avseende väg till förmån för Sannegården 7:6-10.
Sannegården 7:14+7:15 belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:35.
Sannegården 7:15 belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:54.
Sannegården 7:14 belastas av officiälservitut avseende dräneringsledning till förmån för Sannegården 7:10
Sannegården 7:14 belastas av ledningsrätt avseende starkström till förmån för Göteborg Energi Nät AB.
Sannegården 7:14 belastas av ledningsrätt avseende fjärrvärme till förmån för Göteborg Energi AB.
Sannegården 7:14 kommer att ha förmån av servitut avseende dräneringsledningar med tillhörande
brunnar inom den intilliggande kommunala fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Sannegården 7:14 deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 vilken är föremål för omprövning. Andelstal kommer att baseras på antalet lägenheter på respektive deltagande fastighet.

Fastigheten Sannegården 7:14 deltar även i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:54 vilken är föremål för omprövning. Andelstal kommer att baseras på antal parkeringsplatser i garaget för respektive deltagande fastighet.

Fastigheterna kommer att delta i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:35 vilken är föremål för omprövning, ärende nr O196684. Efter erforderlig omprövning kommer gemensamhetsanläggning att delas upp i fler gemensamhetsanläggningar för följande ändamål:

- kör- och gångytor, grönytor, parkeringsplatser, lekutrustning, gård, belysning med tillhörande ledningar
- vatten-, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsledningar
- samt andra för Fastigheterna erforderliga anläggningar

Andelstal kommer att baseras på antalet lägenheter på respektive deltagande fastighet.

Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg från Säteri- & Celsiusgatan
Uppställningsplats för container för grovsopor
Grönytor, gångvägar, körytor för angöring och räddningstjänst, planteringar, lekplats och belysning



Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, WC
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stälpelare i fasad, Utfackningsväggar stål/trä
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt-/Papptak
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbäklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong; inglasade
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX),
Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX),

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.



BRF GULDKORNET

202211140684

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel/skiva	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork eller Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Målat	Toalett och pentry

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen inuchar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden –
för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 516 115 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 516 115 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1480139

Taxeringsvärde bostäder ca 284 000 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 1 500 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 900 tkr

202211400685



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	23 750 000	3 mån	3,4%	807 500		807 500
Bottenlån	23 750 000	1	4,3%	1 021 250		1 021 250
Bottenlån	23 750 000	3	4,5%	1 068 750		1 068 750
Bottenlån	23 750 000	5	4,5%	1 068 750		1 068 750
Amortering					665 000	665 000
S:a lån	95 000 000			3 966 250	665 000	4 631 250
Insatser	255 857 000					
Upplåtelseavgifter	165 258 000					
S:a finansiering	516 115 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 631 250**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med 36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

1 963 tkr

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

191 280

BRF GULDKORNET

Driftskostnader inkl moms b)

Ekonomisk förvaltning c)	121 125	
Styrelsearvode	80 250	
Revisionsarvode	28 125	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	39 590	
Vattenavgifter	110 376	
Värmeavgifter	470 760	
Elavgifter (exkl hushållsel)	319 930	
Sophämtning (hushållssopor)	75 648	
Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel	380 400	
städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c), f)		
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e) GA35 Trädgårdsskötsel	107 100	
Gemensamhetsanläggning e) GA54; 29 garage-platser + 5 MC	35 112	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	282 480	
Försäkringar	28 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Diverse inkl. jour	33 000	
Summa driftskostnader		2 139 571
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)	0	
Fastighetsskatt garage	49 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	15 000	
		64 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 7 026 101

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år).
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 177 755 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning under ca tre år. Bostadsrättsföreningen tecknar separat avtal med sidoentreprenör gällande städtjänst.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna GA54+GA35+GA10 (i ny form) från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 142.212 kr per år. (del av offert + estimat på hela GA (900 lgh))
- f) Trädgårdsskötsel för Lilla Guldkornets södra gård (ca 200 kvm) samt ytor för parkeringsplatser (13 platser) och deras omkringliggande plantering norr om Guldkornet betalas under två år av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 25 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet:

Årsavgift lägenhet	6 305	kvm	5 540 966	
Årsavgift bredband			282 480	
Årsavgift varmvatten inkl moms*)			177 755	
Hyra uthyrningslokaler **)	71	kvm	2 300 kr/kvm och år	163 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			15 000	
Hyra garage	12	st	1 500 kr/plats och mån	216 000
Hyra garage, elplatser***)	17	st	1 800 kr/plats och mån	367 200

BRF GULDKORNET

Hyra garage, mc-platser	5 st	750 kr/plats och mån	45 000
Avgift öppna p-platser, elbilsplats***)	13 st	1 400 kr/plats och mån	218 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	7 026 101
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Cirka 70% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

202211400688



BRF GULDKORNET

Nr	Bores, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andestäl ³⁾	INSATS		UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ³⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ³⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL extl varmvatten		ÅRSAVGIFT VÄRMVATTEN ³⁾		Per månad
				kr	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
11001	53	2 RK	M	0,8610%	2 203 000	542 000	2 745 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11101	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	612 000	3 195 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11102	53	2 RK		0,8610%	2 003 000	592 000	2 795 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11103	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	1 579 000	4 795 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11201	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	962 000	3 545 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11202	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	942 000	3 145 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11203	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	1 879 000	5 095 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11301	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	712 000	3 295 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11302	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	692 000	2 895 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11303	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	1 779 000	4 995 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11401	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 062 000	3 645 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11402	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 042 000	3 245 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11501	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	2 579 000	5 795 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11502	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	792 000	2 995 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11503	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	1 979 000	5 195 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11601	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 312 000	3 895 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11602	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 292 000	3 495 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11603	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	2 729 000	5 945 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11701	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 062 000	3 645 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11702	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 392 000	3 595 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11803	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	2 679 000	6 295 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11801	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 412 000	3 995 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
11802	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 392 000	3 595 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11901	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	3 079 000	6 295 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
11902	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 492 000	3 695 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
11903	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	3 129 000	6 345 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
12001	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 662 000	4 245 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
12002	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 642 000	3 845 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
12003	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	3 329 000	6 545 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
12101	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 212 000	3 795 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
12102	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 192 000	3 395 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
12103	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	3 479 000	6 695 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
12201	66	2 RK		1,0095%	2 583 000	1 412 000	3 995 000	959 000	55 939	4 662	2 640	220	58 579	4 882	1 555	130						
12202	53	2 RK		0,8610%	2 203 000	1 392 000	3 595 000	818 000	47 709	3 976	2 640	220	50 349	4 196	1 555	130						
12203	87	4 RK		1,2570%	3 216 000	3 779 000	6 995 000	1 194 000	69 647	5 804	2 640	220	72 287	6 024	2 345	195						
12301	131	5 RK		1,7123%	4 381 000	6 614 000	10 995 000	1 213 000	94 877	7 906	2 640	220	97 517	8 126	2 895	236						
21001	82	3 RK	M	1,1878%	3 059 000	656 000	3 695 000	1 128 000	65 814	5 485	2 640	220	68 454	5 705	1 865	155						
21002	43	1 RK	M	0,7621%	1 950 000	245 000	2 195 000	724 000	42 230	3 519	2 640	220	44 870	3 739	1 185	99						
21101	89	4 RK		1,2755%	3 266 000	1 329 000	4 595 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195						
21102	32	1 RK		0,6336%	1 621 000	974 000	2 595 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99						
21103	77	3 RK		1,1381%	2 912 000	885 000	3 795 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155						
21201	89	4 RK		1,2755%	3 266 000	1 729 000	4 995 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195						
21202	32	1 RK		0,6336%	1 621 000	624 000	2 245 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99						
21203	77	3 RK		1,1381%	2 912 000	1 333 000	4 245 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155						

BRF GULDKORNET

Nr	Boarea, cirka ^b kvm	LÅGENHET Storlek ³ Mark	Andelstal ³ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴	ÅRSAVGIFT LGH	per min kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵	per min kr	ÅRSAVGIFT TOTAL excl varmvatten	per min kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶	Per månad
21301	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	1 529 000	4 795 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21302	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	574 000	2 195 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21303	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	1 033 000	3 945 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21401	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	2 029 000	5 295 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21402	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	674 000	2 295 000	682 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21403	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	1 483 000	4 395 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21501	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	1 729 000	4 995 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21502	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	674 000	2 295 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21503	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	1 183 000	4 095 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21601	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	2 879 000	6 145 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21602	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	1 024 000	2 645 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21603	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 033 000	4 945 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21701	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	2 229 000	5 495 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21702	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	874 000	2 495 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21703	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 133 000	5 045 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21801	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	2 929 000	6 195 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21802	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	1 374 000	2 995 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21803	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 183 000	5 095 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
21901	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	3 179 000	6 445 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
21902	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	1 374 000	2 995 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
21903	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 483 000	5 395 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
22001	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	3 329 000	6 595 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
22002	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	1 474 000	3 095 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
22003	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 583 000	5 495 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
22101	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	3 029 000	6 295 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
22102	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	974 000	2 595 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
22103	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 183 000	5 095 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
22201	89	4 RK	1,2765%	3 266 000	3 429 000	6 695 000	1 213 000	70 730	5 894	2 640	220	73 370	6 114	2 345	195	
22202	32	1 RK	0,6336%	1 621 000	1 174 000	2 795 000	602 000	35 105	2 925	2 640	220	37 745	3 145	1 185	99	
22203	77	3 RK	1,1381%	2 912 000	2 583 000	5 495 000	1 081 000	63 064	5 255	2 640	220	65 704	5 475	1 865	155	
22301	119	4 RK	1,5733%	4 026 000	4 969 000	8 995 000	1 495 000	87 189	7 266	2 640	220	89 829	7 486	2 345	195	
31001	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	650 000	2 195 000	574 000	33 459	2 788	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99	
31002	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	700 000	2 245 000	574 000	33 459	2 788	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99	
31003	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	575 000	2 145 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31004	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	425 000	1 995 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31005	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	425 000	1 995 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31006	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	500 000	2 045 000	574 000	33 459	2 788	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99	
31007	50	2 RK	0,8313%	2 127 000	968 000	3 095 000	790 000	46 063	3 839	2 640	220	48 703	4 059	1 555	130	
31101	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	800 000	2 345 000	574 000	33 459	2 788	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99	
31102	33	1 RK	0,6433%	1 646 000	899 000	2 545 000	611 000	35 647	2 971	2 640	220	38 287	3 191	1 185	99	
31103	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	825 000	2 395 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31104	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	775 000	2 345 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31105	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	775 000	2 345 000	583 000	34 001	2 833	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99	
31106	34	1 RK	0,6531%	1 671 000	874 000	2 545 000	620 000	36 188	3 016	2 640	220	38 828	3 236	1 185	99	
31107	50	2 RK	0,8313%	2 127 000	1 268 000	3 395 000	790 000	46 063	3 839	2 640	220	48 703	4 059	1 555	130	
31201	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	900 000	2 445 000	574 000	33 459	2 788	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99	

BRF GULDKORNIET

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS %	UPPLÄTELSE- AVGIFT	UPPLÄTELSE- LGH ⁴⁾	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	Per månad
							kr	kr	per mån	kr	per mån	kr		
31202	33	1 RK	0,6433%	1 646 000	949 000	611 000	2 595 000	2 971	2 640	220	38 287	3 191	1 185	99
31203	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	925 000	583 000	2 495 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31204	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	875 000	583 000	2 445 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31205	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	875 000	583 000	2 445 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31206	34	1 RK	0,6531%	1 671 000	974 000	620 000	2 645 000	36 188	2 640	220	38 828	3 236	1 185	99
31207	50	2 RK	0,8313%	2 127 000	1 618 000	790 000	3 745 000	46 063	2 640	220	48 703	4 059	1 555	130
31301	29	1 RK	0,6039%	1 545 000	1 250 000	574 000	2 795 000	33 459	2 640	220	36 099	3 008	1 185	99
31302	33	1 RK	0,6433%	1 646 000	1 099 000	611 000	2 745 000	33 647	2 640	220	38 287	3 191	1 185	99
31303	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	1 025 000	583 000	2 595 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31304	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	975 000	583 000	2 545 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31305	30	1 RK	0,6136%	1 570 000	975 000	583 000	2 545 000	34 001	2 640	220	36 641	3 053	1 185	99
31307	50	2 RK	0,8313%	2 127 000	1 671 000	790 000	3 845 000	46 063	2 640	220	48 703	4 059	1 555	130
31401	47	2 RK	0,7918%	2 026 000	1 769 000	752 000	3 795 000	43 876	2 640	220	46 516	3 876	1 555	130
31402	47	2 RK	0,8016%	2 051 000	1 644 000	762 000	3 695 000	44 417	2 640	220	47 057	3 921	1 555	130
Justering			0,0003%			3 000								
SUMMA	6 305	107	100,0000%	255 857 000	165 258 000	95 000 000	421 115 000	5 540 963	282 480	220	5 833 443	5 833 443	177 755	

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handduksork och el för fränluftsläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfäitning framgår av bifoga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet nr 31001-07 har fransk balkong men varken mark, balkong eller terrass.
Alla lägenheter har förvärd som ingår i bostadsrätten.

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

2) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätternas insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna eller upplåtelseavgifterna.

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätternas insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

BRF GULDKORNET

F. EKONOMISK PROGROS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 4,18%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

Bostäder: 284 000
 Garage: 4 900
 Uthyrningslokaler: 1 500

Uppräkning Fastighetskatt
 per år
 2,0%
 2,0%
 1,0%
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Utfbetalningar (exkl. avsättning vftre fond)								
Räntor	tkr	-3 966	-3 909	-3 877	-3 843	-3 806	-3 594	-3 329
Amorteringar	tkr	-665	-715	-766	-816	-867	-1 169	-1 421
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 140	-2 252	-2 297	-2 343	-2 450	-2 705	-2 986
Fastighetskatt garage & lokal	tkr	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-78
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-223
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 835	-6 994	-7 058	-7 122	-7 244	-7 546	-8 045
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	952	971	990	1 010	1 030	1 051	1 281
Inbetalningar								
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	6 001	6 121	6 243	6 368	6 495	7 315	8 075
Övriga intäkter	tkr	1 025	1 035	1 045	1 055	1 066	1 077	1 132
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 026	7 156	7 288	7 423	7 561	8 447	9 265
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	192	255	294	365	439	901	1 220
Föreningens kassa								
Ingående saldo	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	192	447	741	1 106	1 545	2 003	11 451
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	191	382	573	764	955	1 146	3 056

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963
Summa avskrivning	tkr	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963	-1 963

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 298	-1 184	-1 094	-973	-848	-779	-84
----------------------------	-----	--------	--------	--------	------	------	------	-----

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

*) Driftkostnader år 3 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF GULDKORET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 835	6 901	6 994	7 058	7 122	7 244	7 546	8 045

Åndring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-10-31 ökar med 0,5%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,2%
- innehåller räntenivå per 2022-10-31	3,6%
- och en reserv för räntedökning	0,3%
Total ränta i finansieringsplan	4,2%

B: Om räntenivån per 2022-10-31 ökar med 3%, dvs ca 2,5% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	2 375	2 358	2 341	2 321	2 301	2 279	2 152	1 993
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	191	191	191	191	191	191	191	191
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-192	-255	-294	-365	-439	-458	-901	-1 220
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	2 374	2 294	2 238	2 147	2 053	2 012	1 442	964

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	21	44	68	93	119	270	458
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	49 674 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	80 947 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	66 791 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 900 kr	18%
Lån³	15 067 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	924 kr	
Årsavgift varmvatten³	28 kr	
Driftskostnad	336 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	164 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	194 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	83 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 390 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent. Beräknad på boarea och lokalarea.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2022111400695

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-11-03 för bostadsrättsföreningen Guldkornet, org. nr:769638-9431.

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 beräknad 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.

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.

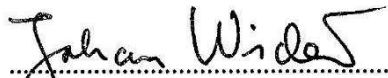
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-11-07



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-11-07 för Brf Guldkornet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-07-03
2. Registreringsbevis	2021-10-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-06-08
4. Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt	2022-11-03
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-06-08
6. Kreditoffert Swedbank	2021-05-14
7. Exploateringsavtal	2017-05-03
8. Beräkning av taxeringsvärde	2022-05-22
9. Bygglovsbeslut	2019-06-20
	2020-04-08
10. Förtydligande av lgh. 21002	2022-06-07
11. Areasammanställning flerbostadshus	2022-05-29
	2020-12-24
12. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2022-06-07
13. Förtydligande av debitering av ström till elbilsladdning	2022-06-07
14. Uppdaterade räntor	2022-10-31
15. Underhållsplan	2021-12-28
16. Information från kontrollansvarig	2022-10-24

2022111400696