

# EKONOMISK PLAN

FÖR


## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖKÄLLA ÄNGAR 1

ORG NR: 769636-1356

GÖTEBORGS KOMMUN  
NYPRODUKTION

Göteborg den 23 september 2019

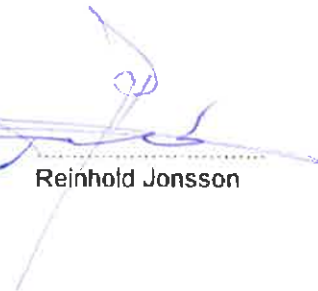
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖKÄLLA ÄNGAR 1



Christina Andersson



Gunbritt Wistrand



Reinhold Jonsson

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL .....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET .....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÅKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .....	10
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1 .....	12
I.	EKONOMISK PROGNOSES.....	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS .....	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	15
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 1, har registrerats hos Bolagsverket den 26 mars 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt kommersiella lokaler där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomiska föreningen Skogome 7:12 håller på att uppföra 22 radhus i 6 st huslängor och 16 garageplatser på fastigheten Skogome 7:12 i Göteborgs kommun. Den totala bostadsarean uppgår till ca 2717 m<sup>2</sup>.

Besiktning av lägenheterna är planerat för hus 3-6 den 7-9 jan 2020 och för hus 1-2 den 20 feb 2020, varefter inflyttning kan ske.

Enligt andelsöverlåtelseavtal har Brf Hökälla Ängar 1 förvärvat andelarna i den ekonomiska föreningen Skogome 7:12 som är ägare till fastigheten Göteborg Skogome 7:12. Brf Hökälla Ängar 1 avses bli ägare till fastigheten genom att absorbera den ekonomiska föreningen Skogome 7:12 genom fusion. Fusionen är påbörjad men inte avslutad.

Föreningen har erhållit offert av NORDEA, Göteborg, org.nr 516411-16-83, för föreningens långfristiga lån. Rak amorteringsplan på ca 100 år med 281 650 kr/år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Wästbygg AB som totalentreprenör åt Ekonomiska föreningen Skogome 7:12.

Hökälla Project AB, org.nr 559089-1007 förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Hökälla Ängar 1 fram till och med fastställt värdeår 1.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling.

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

Brf Hökälla Ängar 1, org.nr 769636-1356, förvärvar fastigheten Göteborg Skogome 7:12 genom köp av samtliga andelar i Ekonomiska föreningen Skogome 7:12, org.nr 769635-4120.

Säljare av Ekonomiska föreningen Skogome 7:12 är Hökälla Projekt Holding 1 AB, Hökälla Projekt Holding 2 AB och Hökälla Projekt Holding 3 AB. Deras andelar kommer att överlåtas till Brf Hökälla Ängar 1.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär överlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet är 125 873 000 kronor.

Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 556943-4870 garanterar att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

Avskrivning är beräknas ske utifrån en rak avskrivningsplan på 120 år med 833 909 kr per år för fastighetens byggnader.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Slutlig kostnad är ej känd. Föreningen kommer därför teckna en insatsgarantiförsäkring och därpå söka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske i slutet av november 2019. Inflyttning kommer att ske i januari och februari 2020.

## B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m<sup>2</sup> BOAREA

Anskaffningsvärde, ca	46 368 kr
Totalt genomsnittlig insats, ca	36 002 kr
Lån, ca	10 366 kr
Årsavgift gemensam (exkl kall- och varmvatten, uppvärmning, hushållsel samt bredband/IP-telefoni/TV), ca	484 kr
Årsavgift för kallvatten, regleras efter verklig förbrukning:	40 kr
Hysesintäkter, 16 P-platser á 900 kr, per BOA, ca	64 kr
Driftkostnader gemensamma, (exkl kallvattenförbrukning, hushållsel/värme/varmvatten samt bredband/IP-telefoni TV), ca	155 kr
Kassaflöde, ca	34 kr
Avsättning underhållsfond	30 kr
Fondavsättning samt amortering (sparande)	134 kr
Kassaflöde inkl likviditetsreserv, ca	70 kr

### Individuella abonnemang

Hushållsel inklusive uppvärmning (el till värme och varmvatten);

- Värme och varmvatten per kvm/år, ca 75 kr
- Hushållsel per lgh/mån, beroende på familjekonstellation, ca 425 kr
- Bredband/IP-telefoni /TV bas, per lgh/mån, ca 230-250 kr

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Skogome 7:12 under fastighetsreglering
Adress:	Dalagärdet 7-49 (ojämna nummer) 422 49 Hisings Backa
Tomtens areal:	ca 10 058 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	ca 2717 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	6 st radhuslängor i 2 plan
Antal lägenheter:	22 st bostadslägenheter
Parkeringsplatser:	
Byggår:	2019-20
Upplåtelseform:	Äganderätt
Gällande detaljplan:	2015-05-04, akt.1480K-2-5214
Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i> Tomtmark: 781 000 kr <u>Bostadsbyggnad: 3 024 000 kr</u>
Totalt	3 805 000 kr
Värdeår:	2019
Datum för beviljat bygglov:	2019-01-11
Datum för beslut startbesked:	2019-03-04
Inflyttning:	Hus 5 och 6: 16-17 januari 2020 Hus 3 och 4: 23-24 januari 2020 Hus 1 och 2: 27-28 februari 2020

### Avtalsrättigheter:

Nr:	Avtalsservitut:	Inskrivningsdag:	Akt:
1	VA-ledningar	2019-03-06	D-2019-00127305:1

### Rättigheter:

Ändamål:	Rättsförhållande:	Rättighetstyp:	Datum:	Akt:	
	Parkering	Förmån	Officialservitut	2017-02-09	1480K-2016F362.2
	Väg	Förmån	Officialservitut	2017-02-09	1480K-2016F362.4
	Väg	Last	Officialservitut	2017-02-09	1480K-2016F362.5
	VA-ledningar	Last	Avtalsservitut	2019-03-06	D201900127305:1.1

Lantmäteriförrättning pågår.

### Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Fastighetsmätare i elcentral. Individuella abonnemang till resp lägenhet.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme med frånluftsvärmepump. Varje lägenhet har eget aggregat. Denna återvinner värme ur ventilationsluften. Bostadsrättshavaren ansvarar för värmepumpens skötsel och drift, som går på dennes abonnemang för hushållsel. För de tillfällen då värmepumpen slår av, går en elpatron in och säkerställer värme och varmvatten.
Avfall:	Brännbart i gemensamma kärl vid resp förrådslänga. Återvinning i miljörum vid garagelänga.
Parkering:	Varje lägenhet har en parkeringsplats i anslutning till resp radhuslänga. Respektive bostadsrättshavare har möjlighet att på egen bekostnad installera laddstolpar. Förberedande arbete för detta är utfört. 16 ytterligare garageplatser finns att hyra på fastigheten av bostadsrättsföreningen i mån av plats.

Förråd: Fristående, på tomten i anslutning till P-plats.

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning av 6 st flerbostadshus, nybyggnad

Antal våningar:	Bostadsrättslägenheter i form av radhus, 2 plan.
Grundläggning:	Bottenplatta i betong med golvvärme.
Stomme	Trä
Innerväggar:	Regelstomme och skivmaterial i gips.
Ytterväggar:	Isolerad trästomme
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd yttersida.
Fasader:	Träpanel, målad
Uteplats entré:	Betongplattor
Trädgård baksida:	Trappa ned till grusad yta.
Uppvärmningssystem och ventilation:	Frånluftsvärmepump, golvvärme bottenvåning, plan 2 radiatorer.
Tilluft:	Via ventiler i fasad.
Förråd:	Fristående
El:	Eget abonnemang (hushållsel avser även elförbrukning i eget förråd).
VA-anslutning:	Kommunalt vatten och avlopp.
Hushållsavfall:	Brännbart, gemensamma kärl vid respektive förrådslänga. Återvinning i miljörum i garagelänga.
Parkering:	En parkeringsplats till resp lägenhet. I mån av tillgång finns möjlighet att hyra garageplats av bostadsrättsföreningen.

### Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Hökälla Ängar 1 består av 6 radhuslängor i 2 plan om totalt 22 bostäder.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Klinker	Målat	
Kök och matplats	Målat Stänkskydd i kakel eller laminat	Ekparkett	Målat	Induktionshäll, rostfri inbyggnadsugn i bänkskåp, kyl och frys rostfria, diskmaskin helintegrerad, mikrovågsugn rostfri
Bad/WC	Kakel	Klinker	Målat	Kommod, spegelskåp, raka hörnduschväggar i glas,
Tvättstuga	Målat	Klinker	Målat	Tvättmaskin, torktumlare
Vardagsrum	Målat	Ekparkett	Målat	
Sovrum	Målat	Ekparkett	Målat	

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

### Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	110 000 kr
Förvärv av andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherre-omkostnader	125 873 000 kr
<b>Summa beräknad kostnad:</b>	<b><u>125 983 000 kr</u></b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	28 165 000 kr
Insatser	97 818 000 kr
<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>125 983 000 kr</u></b>

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

- 1) Årsavgift gemensamma
- 2) Beräkning årsavgift kallvattenförbrukning, regleras efter verklig förbrukning
- 3) Månadsavgift inkl kallvatten
- 4) RoK = Rum och kök

I gemensam årsavgift ingår ej kallvattenförbrukning.

### Eget abonnemang:

Hushållsel inkl uppvärmning (värme och varmvatten).

Bredband/ IP-telefoni /TV. Resp bostadsrättshavare tecknar individuellt abonnemang med Telia, som föreningen kommer att ha avtal med.

Lgh nr	Hus nr	Bost-area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum 4) (RoK)	Total insats (kr)	Andels-tal (%)	Årsavgift baserat på andelstal utan övr. (kr)	Mån-avgift gemensam 1) (kr)	Beräkn årsavg kallvatten 2) (kr)	Mån. avg inkl kallvatten 3) (kr)
22 lgh									
111	1	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
112	1	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
113	1	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
121	2	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
122	2	123,5	5 RoK	4 272 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
123	2	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
124	2	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
131	3	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
132	3	123,5	5 RoK	4 272 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
133	3	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
134	3	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
141	4	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
142	4	123,5	5 RoK	4 272 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
143	4	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
144	4	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
151	5	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
152	5	123,5	5 RoK	4 272 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
153	5	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
154	5	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
161	6	123,5	5 RoK	4 485 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
162	6	123,5	5 RoK	4 378 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
163	6	123,5	5 RoK	4 592 000	4,5455	59 775	4 981	4 940	5 393
					-0,0010	-22			
<b>BOA</b>		<b>2717,0</b>		<b>97 818 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 315 028</b>		<b>108 680</b>	
P-plats/garage			16 st á	900	kr/mån	172 800	14 400		
<b>Totalt</b>		<b>2717,0</b>		<b>97 818 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 487 828</b>		<b>108 680</b>	



**Intäkter (inkl moms i förekommande fall), år 1**

Årsavgift Bostäder	1 315 028 kr
Beräknad årsavgift för kallvatten (retroaktiv reglering efter verklig förbrukning)	108 680 kr
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>1 423 708 kr</b>
Hysesintäkter, 16 P-platser	172 800 kr
<b>Summa beräknade intäkter</b>	<b>1 596 508 kr</b>
<b>Ingående kassa</b>	<b>110 000 kr</b>
<b><u>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa</u></b>	<b><u>1 706 508 kr</u></b>

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån kommer att bli placerad hos NORDEA med en medelränta på ca 2,5 % inklusive räntemarginal. 25 % av lånet är placerat med rörlig ränta.

Räntekostnad lån	704 125 kr
Avskrivning	833 909 kr
<b>Summa beräknade kapitalkostnader</b>	<b>1 538 034 kr</b>

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	7 041 250	3 mån	1,90	133 784	70 413	204 197
Lån 2	7 041 250	1 år	2,40	168 990	70 413	239 403
Lån 3	7 041 250	3 år	2,80	197 155	70 413	267 568
Lån 4	7 041 250	5 år	2,90	204 196	70 413	274 609
<b>Summa</b>	<b>28 165 000</b>			<b>704 125</b>	<b>281 650</b>	<b>985 775</b>

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

2 Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

3 Räntor enligt offert med räntemarginal på ca 1,53 %-enheter.

4 Rak amorteringsplan med 1 % amortering per år. Amorteringstid ca 100 år.

### Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

Benämning	Årskostnad
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	60 000 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Revision	15 000 kr
Styrelsearvodet	20 000 kr
VA	35 000 kr
Gemensam elförbrukning	35 000 kr
Yttre renhållning	85 000 kr
Sophämtning	30 000 kr
Snöröjning	26 400 kr
Försäkring	45 000 kr
Oförutsedda kostnader	45 000 kr
Fastighetsavgift <sup>5)</sup>	0 kr
<b>Summa driftskostnader inkl fastighetsskatt</b>	<b>420 543 kr</b>

### Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning:

Kallvatten	108 680 kr
<b>TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>529 223 KR</b>

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

I ovanstående driftskostnader ingår ej uppvärmning. Preliminärt beräknad till 75 kr/kvm BOA. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni samt hushållsel inkl uppvärmning (värme och varmvatten).

**Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader** **2 067 257 kr**

<sup>5)</sup> Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

**Övriga finansiella poster****Årskostnad****Benämning**

Amortering

281 650 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (30 kr/m<sup>2</sup>)

81 510 kr

**Summa beräknade finansiella poster****363 160 kr**

## H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

### Likvida medel

Kassa/ Likviditetsreserv	110 000 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll	81 510 kr
Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar). Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1	<b><u>191 510 kr</u></b>

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

# I. EKONOMISK PROGNOZ

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Arsavgifter, andelstal gemensam</b>	1 315 028	1 341 329	1 368 155	1 395 518	1 423 429	1 451 897	1 603 012	1 769 855
<b>Arsavgift, kallvattenförbrukning (regleras efter verklig förbrukning)</b>	108 680	110 854	113 071	115 332	117 639	119 992	132 480	146 269
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> exkl kallvatten</b>	484	494	504	514	524	534	590	651
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> regleras efter förbrukning</b>	40	41	42	42	43	44	49	54
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesmärker P-platser i garageänga, 16 st	172 800	176 256	179 781	183 377	187 044	190 785	210 642	232 566
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 506 508</b>	<b>1 628 438</b>	<b>1 661 007</b>	<b>1 684 227</b>	<b>1 728 112</b>	<b>1 762 674</b>	<b>1 948 134</b>	<b>2 148 890</b>
<b>Driftkostnader, gemensamma</b>	420 543	428 954	437 533	446 284	455 209	464 313	512 640	565 996
Driftkostnader enligt förbrukning	108 680	110 854	113 071	115 332	117 639	119 992	132 480	146 269
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	243 091
Summa	0	0	0	0	0	0	0	243 091
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	704 125	697 084	690 043	683 001	675 960	775 946	735 107	694 267
Avskrivningar	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 067 257</b>	<b>2 070 800</b>	<b>2 074 555</b>	<b>2 078 526</b>	<b>2 082 717</b>	<b>2 194 160</b>	<b>2 214 135</b>	<b>2 483 531</b>
<b>Arets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-470 749</b>	<b>-442 362</b>	<b>-413 548</b>	<b>-394 299</b>	<b>-354 605</b>	<b>-431 486</b>	<b>-268 001</b>	<b>-334 842</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	81 510	83 140	84 803	86 499	88 229	89 994	99 360	109 702
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	81 510	164 650	249 453	335 952	424 181	514 175	991 872	1 519 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Arets resultat	-470 749	-442 362	-413 548	-394 299	-354 605	-431 486	-268 001	-334 842
Arets avskrivning	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909	833 909
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	363 160	391 547	420 361	449 610	479 304	402 423	565 908	499 067
Likviditetsreserv	110 000							0
Amorteringar	-281 650	-281 650	-281 650	-281 650	-281 650	-281 650	-281 650	-281 650
<b>Arets kassaflöde inkl likviditetsreserv år 1</b>	<b>191 510</b>	<b>109 897</b>	<b>138 711</b>	<b>167 960</b>	<b>197 654</b>	<b>120 773</b>	<b>284 258</b>	<b>217 417</b>
Ack kassabehållning inkl fondavsättning	191 510	301 407	440 118	608 078	805 732	926 505	2 015 968	3 717 555
Läneskuld	28 165 000	27 883 350	27 601 700	27 320 050	27 038 400	26 756 750	25 348 500	23 940 250
<b>Förutsättningar:</b>								
Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.								
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.								
Antagen inflation 2,0 %								
Rak amortering 281 650 kr/år, amorteringstid ca 100 år.								
Medelränta år 1-5 är 2,5% och år 6-16 är 2,9%.								
<sup>1</sup> Arets resultat								

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

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift inkl kallvatten per m<sup>2</sup>:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	524	534	545	556	567	579	639	705
Antagen räntenivå + 1%	628	637	647	657	667	677	732	793
Antagen räntenivå + 2%	731	740	748	757	766	775	825	881
Antagen räntenivå - 1%	420	432	444	456	468	480	545	617
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	524	536	549	562	575	589	662	744
Antagen inflationsnivå + 2%	524	538	553	568	583	599	687	789
Antagen inflationsnivå - 1 %	524	533	541	550	559	569	618	671

Avgifter som ingår i årsavgift, se kap F. Beräkning av föreningens årliga intäkter inkl kassa, år 1.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Enligt fusionsplan daterad 31 augusti 2019 äger bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 1 samtliga andelar i Ekonomiska föreningen Skogome 7:12. Styrelserna i föreningarna har beslutat att Ekonomiska föreningen Skogome 7:12 genom fusion ska gå upp i Bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 1. Fusionen är påbörjad men inte avslutad.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Förbrukning av kallvatten preliminärdebiteras och regleras retroaktivt efter verklig förbrukning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. 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.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Hökälla Ångar 1, org.nr. 769636-1356, Göteborgs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-09-23, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

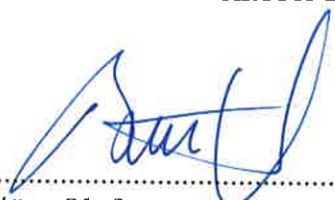
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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

Stockholm den 2 oktober 2019

  
.....  
Björn Olofsson

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-02 för Brf Hökälla Ängar 1**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-08-29

Föreningens Stadgar registrerade 2019-02-14

Fastighetsutdrag för Göteborg Skogome 7:12, 2019-03-13

Andelsöverlåtelseavtal, 2019-03-01

Tillägg till andelsöverlåtelseavtal, 2019-09-22

Fusionsplan, 2019-08-31

Revisorsyttrande över fusionsplan, 2019-08-31

Ansökan om tillstånd att verkställa fusionsplanen, 2019-09-11

Entreprenadkontrakt (ABT06), 2018-05-28

Entreprenadkontrakt (ABT06) löpande räkning, 2018-02-27

Uppdragsavtal, 2019-03-01

Beslut om bygglov, 2019-01-11

Beslut om startbesked, 2019-03-04

Situationsplan

Ritningar

Lägenhetssammanställning verifiering av verklig BOA, 2019-09-12

Offert om lån, 2019-09-26

Fastställda adresser, 2019-04-15

Garanti fastighetsskatt fram till värdeår 1, 2019-09-16

Garanti för osålda lägenheter och outhyrda P-platser i garagelänga, 2019-09-03

Värdeutlåtande, 2019-09-25

Beräkna taxeringsvärde Småhus 2018-2020