

Organisationsnummer 769621-6733

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FLINTGODSET,
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-12
G. Ekonomisk prognos	sid. 13
H. Känslighetsanalys	sid. 14
I. Särskilda förhållanden	sid. 15

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerades av Bolagsverket 2011-11-25

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flintgodset, Göteborgs kommun, org. nr. 769621-6733, som registrerats hos Bolagsverket 2010-06-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har från Peab Brämaregården AB förvärvat fastigheten Brämaregården 13:3, Göteborgs kommun. Inom fastigheterna Brämaregården 13:2, 13:3 och 13:4, pågår sedan sommaren 2009 nybyggnation av ett större parkeringsgarage. Parkeringsgaraget utgör grundläggningen för byggnation inom ovan nämnda fastigheter samt grundläggningen för byggnation av tre flerbostadshus (hus 5-7). Gemensamhetsanläggning har inrättats för parkeringsgaraget där Brämaregården 13:2, 13:3 och 13:4 samt Tingstadsvassen 34:6 har andel. I samband med förvärvet av fastigheten har Brf Flintgodset tecknat avtal med Peab Sverige om övertagande av pågående totalentreprenad på fastigheten 13:3, samt tillägg till denna för uppförandet av tre flerbostadshus.

Produktion av samtliga 110 lägenheter inom fastigheten Brämaregården 13:3 påbörjades i september 2010 i enlighet med tillägg till, ovan nämnt, övertaget totalentreprenadkontrakt. Upplåtelse av bostadsrätterna i hus 5 beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2011 inför den planerade inflyttningen under första kvartalet 2012. Upplåtelse av bostadsrätterna i hus 6 och 7 beräknas ske med början under tredje kvartalet 2012 inför den planerade inflyttningen sensommaren 2012.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter, där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna..

I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev. Bygghetsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Fastigheten avses att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Brämregården 13:3, Göteborgs kommun
Adress	Kvillegatan 15-25 (udda nummer)
Tomtyta	4 038 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	6 226 m ²
Antal garageplatser	63 st i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

Tingstadsvassen GA 11: Avser träbrygga, förankringsanordning för bryggan, gångbroar (2 st), bullerskärm av glas och förankringsanordningar, ytterbelysning och elförsörjning mm.

Brämregården GA 20: Avser parkeringsgaraget under mark.

Brämregården GA 21: Avser innergården, sopsugen samt bullerskärmar.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 110 lägenheter inrymda i tre flerbostadshus i 7 våningar plus källare. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Bjälklag, lägenhetsavskiljande väggar (i förekommande fall) samt väggar mot hiss och trapphus utförs i betong. Stommen kompletteras med stålpelare i fasad samt invändigt. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt skivmaterial samt ytskikt av skivor/fasadsten. Taken är belagda med papp.

Uppvärmning av husen sker med värmepumpar som kompletteras av radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Ventilation med tilluft via spaltventiler i överkant fönster och mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Gemensamma utrymmen

Apparatrum, elcentral, övernattninglägenhet med föreningsrum, barnvagns- och rullstolsrum samt lägenhetsförråd placeras i källaren.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar plus källare
Grundläggning:	Fribärande pålad grundplatta
Stomme:	Betong med pelare av stål
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller ljudisolerade och brandavskiljande regelstomme inklädd i gips
Innerväggar:	Innerväggar av gips och stålreglar.
Stomkomplettering:	Utfackningsväggar med bäring av stål-/träreglar och syll av stålskena/träregel. Väggen isoleras med mineralull, vindskiva av oorganiskt skivmaterial, luftspalt, ytskikt av skivor/fasadsten.
Yttertak:	Industrietak med duk/papp ovan isolering.
Balkonger:	Balkongplattor av betong alternativt trä. Balkongräcken i aluminium. Belysning och eluttag.
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall. Belysning och eluttag.
Fönster:	Fönster i trä, utvändigt klädda med aluminium.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med värmepumpar som kompletteras med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Fjärrvärme försörjer allt varmvatten. Lägenheterna är förberedda för separat mätning av kall- och varmvatten.
Ventilation:	Ventilation med tilluft via spaltventiler i överkant fönster och mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Frånluft sker via klädkammare, wc/dusch, wc samt kök.

201112205373

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Parkett	Målat vitt Vit sockel/foder	Grängad betong/ målat	Inredning enligt ritning.
Kök	Parkett	Målat vitt Vit sockel/foder Kakel ovan bänkskåp 10x30 cm	Grängad betong/ målat	Skåpsinredning, spis, kyl och frys alt. kyl/frys, dismaskin enligt A-ritning.
WC/dusch	Klinker 10x10 cm	Kakel 20x20 cm	Målat	Toalettstol, toalettpappershållare, tvättställ med kommodskåp, spegelskåp med belysning samt eluttag (230V), blandare, duschkörna i klarglas termostatblandare, handdukskrokar. Tvättmaskin och kondenstumlare alt. kombinerad tvättmaskin och torktumlare enligt ritning. Belysning i tak.
WC	Klinkers 10x10 cm	Kakel 20x20 cm	Målat	Toalettstol, toalettpappershållare, tvättställ, blandare handdukskrokar, spegel med ljusramp och spegelhylla. Belysning i tak.
Vardagsrum	Parkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	
Sovrum	Parkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	Garderob enligt A- ritning.
Klk	Parkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	Klädkammarhylla med klädstång enligt A- ritning. Belysning i tak

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på avtalad köpeskilling samt offererade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

	223 645 000
Oförutsett/kassareserv	330 000
	<u>Summa kronor</u> 223 975 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 87 000 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 4 069 000 :- för parkeringsgarage

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att utta upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader.

För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalat upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalkostnader för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, dvs. till en summa av 44 000 000 kr.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	13 035	Pantbrev	3 år	3,83	499	33
Nytt lån avseende andelstal 1	13 035	Pantbrev	4 år	3,94	514	33
Nytt lån avseende andelstal 1	12 835	Pantbrev	5 år	4,16	534	32
Nytt lån avseende andelstal 2*	23 600	Pantbrev	4 år	3,94	930	59
Summa lån	62 505				2 477	156
Insatser	141 070					
Upplåtelseavgifter**	20 400					
Summa finansiering	223 975					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10-12 i denna kalkyl.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna. Detta innebär att lånet avseende andelstal 2 uppgår till 400 000 kr multiplicerat med det antal lägenheter som inte erlagger upplåtelseavgift.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 45 år.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 476 596	
Avskrivningar**	156 264	2 632 860

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	124 000	
Driftskostnad hissar	15 000	
Vattenförbrukning	155 000	
Uppvärmning	532 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	127 000	
Avgift för kabel-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	275 000	
Hushållsel*	264 000	
<u>Avgifter till blivande gemensamhetsanläggningar</u>		
Avgift till Tingstadsvassen GA 11	20 000	
Avgift till Brämaregården GA 20 avseende parkeringsgaraget	36 000	
Avgift till Brämaregården GA 21 avseende innergården, sopsug och bullerskärmar	156 000	1 704 000

Underhåll

Löpande underhåll	120 000	120 000
-------------------	---------	---------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på 70 000 000 kr	210 000	210 000

(Ekonomiska planen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	70 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	143 000	
Försäkringar	41 000	254 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	41 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	41 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 4 961 860
----------------------------	--	------------------

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. I hushållsel debiteras av föreningen efter uppmätt verklig förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första fem kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2012 - 2016. Under de följande fem åren erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 651 kr per bostadslägenhet, högst 0,2 % av det aktuella taxeringsvärdet. Från och med år 11, vilket bedöms till år 2022, erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 1 302 kr per bostadslägenhet, men högst 0,4 % av det aktuella taxeringsvärdet. Beloppen 651 kr respektive 1 302 kr indexeras. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter 4 504 727

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning på sidan 9.

Övriga intäkter

Garageplatser	63 platser á 900 kr per plats och månad.	680 400
Debitering hushållsel		264 000
Intäktsräntor, netto		1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	<u>Kronor 5 450 127</u>
---------------------------------	-------------------------

BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRESERV ÅR 1. *	<u>Kronor 488 267</u>
--	-----------------------

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift enl. grundalternativ	25 935 kr per m ² lgh
Belåning enl. grundalternativ, år 1	10 039 kr per m ² lgh
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration	374 kr per m ² lgh
Produktionskostnad	35 921 kr per m ² lgh

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2.

201112205378

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 1

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 546 756		
Amortering av lån avseende andelstal 1 (motsvarar avskrivning)	97 264		1 644 020
<i>Övriga löpande kostnader</i>			
Driftkostnad	1 704 000		
Underhåll	120 000		
Avsättningar	210 000		
Administration	254 000		
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	41 000		2 329 000
Kostnadsreserv			752 267
<i>Avgår intäkter p-platser m.m.</i>			
Fyra garageplatser	680 400		
Debitering hushållsel	264 000		
Intäktsräntor, netto	1 000		1 209 400
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		<u>Kronor</u>	<u>3 515 887</u>

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 2

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	929 840		
Amortering av lån avseende andelstal 2 (motsvarar avskrivning)*	59 000		988 840
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		<u>Kronor</u>	<u>988 840</u>

- * Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antagande om räntenivå vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fhus	Lägenhets- nummer	Antal st	Vånings- plan nr	Arean m ² BOA ca	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1	Andelstal 2*	Insats kr	Uppplåtelse- avgift** kr	Årsavgift andelstal 1 exkl. hushållsel	Årsavgift andelstal 2* exkl. hushållsel	Beräknad total årsavgift exkl. hushållsel	Beräknad total månadsavgift exkl. hushållsel	Uppskattad avgift för hushållsel*** kr/mån
5	511	1	1	45	2 RKU	0,7450	1,6949	1 049 000	0	26 193	16 760	42 953	3 579	160
5	512	1	1	65	3 RKB	1,0608	0,8475	1 299 000	200 000	37 297	8 380	45 677	3 806	230
5	513	1	1	58	2 RKU	0,9235	0,8475	1 119 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	514	1	1	66	3 RKU	1,0745	0,0000	1 299 000	400 000	37 778	0	37 778	3 148	240
5	521	1	2	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 299 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	522	1	2	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 299 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	523	1	2	58	2 RKB	0,9235	0,0000	1 119 000	400 000	32 469	0	32 469	2 706	210
5	524	1	2	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 149 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	531	1	3	65	3 RKB	1,0608	0,8475	1 369 000	200 000	37 297	8 380	45 677	3 806	230
5	532	1	3	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 369 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	533	1	3	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 189 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	534	1	3	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 219 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
5	541	1	4	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 399 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	542	1	4	65	3 RKB	1,0608	0,8475	1 399 000	200 000	37 297	8 380	45 677	3 806	230
5	543	1	4	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 219 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	544	1	4	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 249 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	551	1	5	65	3 RKB	1,0608	1,6949	1 459 000	0	37 297	16 760	54 057	4 505	230
5	552	1	5	65	3 RKB	1,0608	0,8475	1 459 000	200 000	37 297	8 380	45 677	3 806	230
5	553	1	5	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 259 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
5	554	1	5	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 299 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	561	1	6	65	3 RKB	1,0608	1,6949	1 499 000	0	37 297	16 760	54 057	4 505	230
5	562	1	6	65	3 RKB	1,0608	0,8475	1 499 000	200 000	37 297	8 380	45 677	3 806	230
5	563	1	6	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 319 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
5	564	1	6	58	2 RKB	0,9235	0,0000	1 379 000	400 000	32 469	0	32 469	2 706	210
5	571	1	7	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 599 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	572	1	7	65	3 RKB	1,0608	0,0000	1 599 000	400 000	37 297	0	37 297	3 108	230
5	573	1	7	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 419 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
5	574	1	7	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 519 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	611	1	1	86	3 RKU	1,3491	0,8475	1 759 000	200 000	47 433	8 380	55 813	4 651	310
6	612	1	1	74	3 RKU	1,1843	1,6949	1 649 000	0	41 639	16 760	58 399	4 867	270
6	613	1	1	30	1 RKU	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	614	1	1	58	2 RKU	0,9235	1,6949	1 189 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
6	615	1	1	66	3 RKU	1,0745	0,8475	1 169 000	200 000	37 778	8 380	46 158	3 847	240
6	621	1	2	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 649 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	622	1	2	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 649 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
6	623	1	2	30	1 RKB	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	624	1	2	58	2 RKB	0,9235	0,0000	1 189 000	400 000	32 469	0	32 469	2 706	210
6	625	1	2	58	2 RKB	0,9235	0,0000	1 189 000	400 000	32 469	0	32 469	2 706	210
6	626	1	2	30	1 RKB	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110

Hus	Lägenhets- nummer	Antal st	Vänings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal I	Andelstal 2*	Insats	Uppläteise- avgift**	Arsavgift andelstal 1 exkl. hushållsel	Arsavgift andelstal 2* exkl. hushållsel	Beräknad total årsavgift exkl. hushållsel	Beräknad total mansavgift exkl. hushållsel	Uppskattad avgift för hushållsel***
			nr	ca:		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån
6	631	1	3	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 679 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	632	1	3	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 679 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	633	1	3	30	1 RKB	0,4897	1,6949	699 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	634	1	3	58	2 RKB	0,9235	0,0000	1 209 000	400 000	32 469	0	32 469	2 706	210
6	635	1	3	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 209 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
6	636	1	3	30	1 RKB	0,4897	1,6949	699 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	641	1	4	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 709 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
6	642	1	4	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 709 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	643	1	4	30	1 RKB	0,4897	0,0000	729 000	400 000	17 217	0	17 217	1 435	110
6	644	1	4	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 239 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
6	645	1	4	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 239 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	646	1	4	30	1 RKB	0,4897	1,6949	729 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	651	1	5	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 739 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	652	1	5	74	3 RKB	1,1843	1,6949	1 739 000	0	41 639	16 760	58 399	4 867	270
6	653	1	5	30	1 RKB	0,4897	0,8475	759 000	200 000	17 217	8 380	25 597	2 133	110
6	654	1	5	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 279 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	655	1	5	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 279 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	656	1	5	30	1 RKB	0,4897	0,8475	759 000	200 000	17 217	8 380	25 597	2 133	110
6	661	1	6	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 769 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
6	662	1	6	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 769 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
6	663	1	6	30	1 RKB	0,4897	1,6949	839 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	664	1	6	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 349 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	665	1	6	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 349 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
6	666	1	6	30	1 RKB	0,4897	1,6949	839 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
6	671	1	7	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 849 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
6	672	1	7	74	3 RKB	1,1843	0,0000	1 849 000	400 000	41 639	0	41 639	3 470	270
6	673	1	7	30	1 RKB	0,4897	1,6949	899 000	400 000	17 217	0	17 217	1 435	110
6	674	1	7	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 419 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
6	675	1	7	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 419 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
6	676	1	7	30	1 RKB	0,4897	1,6949	899 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
7	711	1	1	86	3 RKB	1,3491	0,0000	1 759 000	400 000	47 433	0	47 433	3 953	310
7	712	1	1	74	3 RKB	1,1843	1,6949	1 649 000	0	41 639	16 760	58 399	4 867	270
7	713	1	1	30	1 RKB	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
7	714	1	1	58	2 RKB	0,9235	0,8475	1 189 000	200 000	32 469	8 380	40 849	3 404	210
7	715	1	1	66	3 RKB	1,0745	0,8475	1 169 000	200 000	37 778	8 380	46 158	3 847	240
7	721	1	2	74	3 RKB	1,1843	0,8475	1 649 000	200 000	41 639	8 380	50 019	4 168	270
7	722	1	2	74	3 RKB	1,1843	1,6949	1 649 000	0	41 639	16 760	58 399	4 867	270
7	723	1	2	30	1 RKB	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110
7	724	1	2	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 189 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
7	725	1	2	58	2 RKB	0,9235	1,6949	1 189 000	0	32 469	16 760	49 229	4 102	210
7	726	1	2	30	1 RKB	0,4897	1,6949	679 000	0	17 217	16 760	33 977	2 831	110

G. Ekonomisk prognos

201112205382

Löpande priser (avser prisläget år 2012)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	2 633	2 640	2 646	2 652	2 661	2 670	2 723
Räntor	kkr	2 477	2 471	2 464	2 456	2 449	2 440	2 387
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	156	169	182	196	212	230	336
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	1704	1738	1773	1808	1844	1881	2077
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	210	214	218	223	227	232	256
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	120	122	125	127	130	132	146
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	41	42	42	43	44	127	231
Övriga skatter	kkr							
Övrigt*	kkr	254	259	264	270	275	280	310
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)***</i>	kkr	4 016	4 051	4 085	4 120	4 158	4 279	4 591
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	4 505						
Erf. årsavgifter i kr per m ² lgh****	kr/m ² , år	645	651	656	662	668	687	737
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. kostnads- kalkyl (inkl kostnadsreserv)****	kr/m ² , år	724						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	945	964	984	1003	1023	1044	1152
Ränteantagande		3,96% motsvarande snitträntan enligt kostnads-kalkyl						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** För bostäder betalas kommunala fastighetsavgift. Den kommunal fastighetsavgiften uppräknas med den antagna inflationen och begränsas i storlek av ett avgiftstak baserat på bostädernas taxeringsvärde. För lokalerna betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2009. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** I ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 752 267 kr som har redovisats som kostnadsreserv. Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

**** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-12 i denna ekonomiska plan.

H. Känslighetsanalys

Vid belåning enligt grundalternativet

Löpande priser (avser prisläget år 2012)	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)								
(Genomsnittsbetopp i kr/m ² lgh)								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	645	651	656	662	668	687	737
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	746	751	756	761	767	786	834
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	846	851	856	861	866	885	931
Antagen inflationsnivå och								
4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	645	653	661	669	677	701	770
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	645	655	665	676	687	715	805

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-12.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,96% motsvarande snitträntan enligt kostnads kalkyl
Antagen inflationsnivå	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

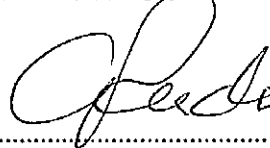
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

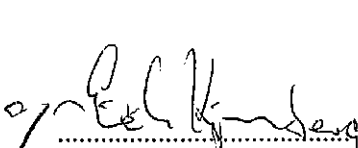
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

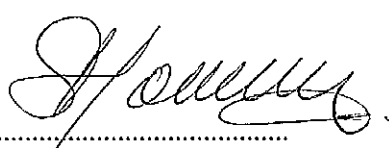
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 2011-10-31

BRF FLINTGODSET


.....
Claes Rudhag


.....
Erik Kjellberg


.....
Pettersson

2011112205385

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2011-10-31 för bostadsrättsföreningen Flintgodset med org.nr. 769621-6733.

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.

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 planen vilar på tillförlitliga grunder.

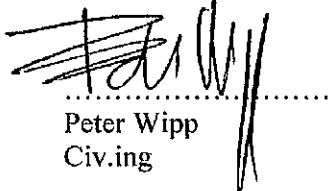
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 11 november 2011


.....
Peter Wipp
Civ.ing


.....
Ivar Stenport
Civ.ing

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler gäller hela riket

Vid intygsgivningen har följande handlingar varit tillgängliga

Registreringsbevis	2011-10-25
Stadgar	2010-10-05
Köpekontrakt	2011-01-03
Totalentreprenadkontrakt	2009-07-07
Utdrag från InfoFast	2011-10-28
Beräkning av taxeringsvärde	2011-10-28
Finansieringsoffert	2010-10-08,
Uppdaterad	2011-10-21