

Ekonomisk plan för
 Bostadsrättsföreningen
 Flatås Park

Organisationsnummer: 769631-0338



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Flatås Park

Insatser (i snitt)	52 108 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (i snitt)	729 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%)	145 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	14 500 kr/m ² Boarea
Amortering och avsättning underhållsfond	121 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	72 kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,65 %
Bilplatser med hyresrätt andel av intäkter	11 %

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-25

Fastigheten

Kommun: Göteborg
Fastighetsbeteckning: Järnbrott 212:2
Fastigheten innehas med äganderätt
Adress: Svängrumsgatan 71-87
Postadress: Västra Frölunda
Tomtareal: 7 057 m²

Bygglov beviljades 2016-10-20.

Bostadsrättsföreningen är lagfären ägare till hela fastigheten fr.o.m. 2017-10-03.

Färdigställandegrad för byggnationen är, då denna plan undertecknas, ca 55%.

Gemensamhetsanläggning:

Göteborg Järnbrott GA:41 Parkeringsgarage (utförande och drift)

Andelstal

140/188

Gemensamhetsanläggningen kommer skötas genom delägarförvaltning.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Flerbostadshus
Antal: Tre byggnader med nio trapphus
Våningsantal: 5 våningar med underliggande källare/garage
Färdigställandeår: 2019.

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga byggnader: Två miljöhus

Boarea: 8 475,5 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på stödpålar till berg.
Bärande stomme: Betong.
Yttervägg: Prefabricerade betongelement.
Innervägg ej bärande: Gipsväggar. Badrumsväggar lättbetong.
Yttertak: Papp och sedum.
Bjälklag: Betongbjälklag
Uteplats/Balkong/: Uteplats och terrass i miljöklassat trägol. Balkong i betong med räcke av perforerad plåt. Terrassräcke i frostat glas.
Terrass: Hissar (9 st Schindler) till alla bostadsplan och garageplan.
Trappor: Betongtrappor med Terrazzobeläggning, samt vilplan med klinker.
Plåtarbeten: Hänggränor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med plåt eller likvärdigt.
Värmesystem: Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer.
Ventilation: FTX (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning).
El-system: Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Media: Telia Triple Play, TV-paket Lagom, IP-telefoni och bredband 100/10 Mbit/s.
En multimediacentral finns i varje lägenhet.
VA-system: Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Tvättpejare förses med fast anslutning till avlopp.
Anslutet till kommunens nät.
Post m.m.: Postboxar i entrén försedda med namnskyll och låscylinder.
Förråd: Källarförråd med nätväggar, hylla och klädstång.
Miljöhus: 2 oisolerade miljöhus med trästomme på gården.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	28
2 RoK	54
3 RoK	47
4 RoK	11
Summa	140

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målad	Målat	
Kök	Ekparkett	Målad	Målat	Kyl- och frysskåp alternativt kyl-frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikro och diskmaskin.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin (tvätt/tork).
Toaletterum	Klinker	Målat	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett	Målad	Målat	
Övriga rum	Ekparkett	Målad	Målat	

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I och runt omkring huset finns gemensamma utrymmen för:
Lägenhetsförråd
Cykelförråd, barnvagnsrum, föreningslokal
Miljöhus

Dessutom finns gemensamt:

Telia Triple Play
Postboxar i entrén
Två innergårdar med plantering m.m.
Cykelservicestation på innergård

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren

Parkering

Föreningen har via eget garage-AB tillgång till 61 garageplatser för uthyrning till medlemmarna.
Dessutom har föreningen 9 markparkeringsplatser för uthyrning.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fulvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring och bostadsrätts tillägg ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande 2020

	Bostäder	Garage	Totalt
Mark	38 203	0	38 203
Byggnad	131 484	4 669	136 153
Totalt	169 687	4 669	174 356

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning

Inflyttning kommer preliminärt att ske

Hus 1	December 2018
Hus 2	Mars 2019
Hus 3	Juni 2019

Utgift för anskaffandet av föreningens fastighet/er

Utgift för förvärv av fastigheten*	146 114 tkr
Utgift för entreprenadavtal	424 217 tkr
Totalt slutligt känd utgift**	570 331 tkr
Avgår momsrestitution garage	-5 800 tkr
Netto att finansiera	564 531 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i markboiag

**) Veidekke har via sitt norske moderboiag Veidekke ASA ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammantagna anskaffningsutgift för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 570 331 tkr.

Bokfört värde på föreningens fastighet/er

Bokfört värde mark (preliminärt)	146 964 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	417 567 tkr
Summa bokfört värde	564 531 tkr

*) Bokfört värde byggnad är reducerat med investeringsmoms för garage om 5 800 tkr.

Finansiering

Anskaffningsutgiften reducerad med investeringsmoms för garage finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	441 639 tkr
Bottenlån	122 892 tkr
Summa finansiering	564 531 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats* %	Ränta tkr	Amortering** tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	122 892	2,65	3 257	541	3 797	ränta preliminär
Summa kapital	122 892	2,65	3 257	541	3 797	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	398 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	743 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	173 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	215 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	465 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	127 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler	47 tkr	preliminär
Telia Triple Play	412 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	108 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	2 688 tkr	

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

Hemförsäkring
Inre underhåll av lägenheten
Bilplats

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till fond för yttre underhåll	489 tkr
Summa fondavsättning	489 tkr

Årliga utbetalningar

Kapital		3 797 tkr
Drift		2 688 tkr
Fondavsättning		489 tkr
Summa utbetalningar		6 974 tkr

Årliga inbetalningar

Årsavgifter		729 kr/m ²	6 182 tkr
Hyresinbetalningar			
Garageplatser *	61 st	(1 000 kr/pl * mån)	732 tkr
Övriga bilplatser	9 st	(560 kr/pl * mån)	60 tkr
Summa inbetalningar			6 974 tkr

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstakens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, tomtyta mm.

*) Garageplatser hyrs ut via Garage-AB helägt av bostadsrättsföreningen. Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Årliga betalningar och fondavsättningar år 1-6, år 11 och år 16

Utbetalningar	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	3 256	3 242	3 228	3 214	3 199	3 185	3 090	2 962
Amortering	541	541	541	541	541	720	960	1 279
Uppvärmning *	398	405	414	422	430	439	485	535
Fast-skötsel och adm. *	743	758	773	789	804	820	906	1 000
Renhållning och återvinning *	173	176	180	183	187	191	210	232
VA-kostnader *	215	219	223	228	232	237	261	289
Fastighetssel *	465	475	484	494	504	514	567	626
Försäkringar *	127	130	132	135	138	140	155	209
Fastighets-avgift och -skatt **	47	48	49	50	51	52	57	320
Telia Triple Play	412	420	428	437	446	455	502	554
Övriga utbetalningar *	108	110	112	115	117	119	132	145
Summa utbetalningar	6 485	6 524	6 564	6 608	6 649	6 872	7 325	8 151

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för lokaler tom medelinflyttning ingår i anskaffningsutgift enligt ovan. Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15.

Hyresinbetalningar

Garageplatser	732	747	762	777	792	808	892	1 231
Övriga bilplatser	60	62	63	64	65	67	74	81
Summa hyror	792	809	825	841	857	875	966	1 312

*) Hyresintäkter för bilplatser har bedömts öka i takt med inflation, här antagen till 2%/år.

Fondavsättning*

Yttre underhållsfond**	489	498	508	519	529	540	596	658
Summa fondavsättning	489	498	508	519	529	540	596	658

*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårsräkningen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årsavgifter*

Bostäder	6 182	6 306	6 432	6 560	6 692	6 826	7 536	8 320
Summa årsavgifter	6 182	6 306	6 432	6 560	6 692	6 826	7 536	8 320

*) Förutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation, här antagen till 2%/år.

Kassaflöde år 1-6, år 11 och år 16:

Summa utbetalningar	-6 485	-6 524	-6 564	-6 608	-6 649	-6 872	-7 325	-8 151
Summa hyror	792	809	825	841	857	875	966	1 312
Summa fondavsättning	-489	-498	-508	-519	-529	-540	-596	-658
Summa årsavgifter	6 182	6 306	6 432	6 560	6 692	6 826	7 536	8 320
Netto årets kassaflöde	0	93	185	274	371	289	581	823

Redovisat resultat i Brf år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Utbetalningar								
Netto årets kassaflöde	0	93	185	274	371	289	581	823
Tillägg amortering	541	541	541	541	541	720	960	1 279
Tillägg fondavsättning	489	498	508	519	529	540	596	658
Avgår avskrivning*	-5 804	-5 804	-5 804	-5 804	-5 804	-5 804	-5 804	-5 804
Netto redovisat årsresultat	-4 774	-4 672	-4 570	-4 470	-4 363	-4 254	-3 687	-3 044

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift i snitt (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	2,68%	1% högre
1	584	729	874
2	600	744	888
3	615	759	903
4	631	774	917
5	647	790	932
6	664	805	947
11	752	889	1 027
16	850	982	1 114

Inflationsscenarios

År	Årsavgift i snitt (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	729	729	729
2	741	744	747
3	753	769	765
4	766	774	783
5	778	790	801
6	791	805	821
11	860	889	921
16	935	982	1 036

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr *	Årsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift som avser energi*		Årsavgift kr/mån * inkl energi	Andelstal %	
								Hushållsei kr/mån	Varmvatten kr/mån			
Svängrumsgatan 87	1A-1001	1001	2 rok	55,0	2 482 500	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	1A-1002	1002	2 rok	45,0	2 445 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	1A-1003	1003	1 rok	43,5	2 195 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	1A-1004	1004	2 rok	51,5	2 745 000	37 968	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	1A-1005	1005	1 rok	38,0	1 895 000	30 354	2 321	129	79	2 529	0,4910	
	1A-1101	1101	2 rok	55,0	2 582 500	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	1A-1102	1102	2 rok	45,0	2 545 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	1A-1103	1103	1 rok	43,5	2 345 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	1A-1104	1104	2 rok	51,5	2 845 000	37 968	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	1A-1105	1105	2 rok	42,5	2 395 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
	1A-1201	1201	2 rok	55,0	2 895 000	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	1A-1202	1202	2 rok	45,0	2 645 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	1A-1203	1203	1 rok	43,5	2 345 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	1A-1204	1204	2 rok	51,5	2 895 000	37 968	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	1A-1205	1205	2 rok	42,5	2 445 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
	1A-1301	1301	2 rok	55,0	2 945 000	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	1A-1302	1302	2 rok	45,0	2 645 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	1A-1303	1303	1 rok	43,5	2 445 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	1A-1304	1304	2 rok	51,5	2 945 000	37 968	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	1A-1305	1305	2 rok	42,5	2 495 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
1A-1401	1401	3 rok	73,5	4 395 000	54 192	4 144	230	142	4 516	0,8766		
1A-1402	1402	4 rok	100,0	5 395 000	67 675	5 176	287	177	5 640	1,0947		
Svängrumsgatan 85	1B-1001	1001	3 rok	76,5	3 695 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	1B-1002	1002	3 rok	82,0	3 995 000	58 062	4 440	246	152	4 839	0,9392	
	1B-1101	1101	3 rok	76,5	3 795 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	1B-1102	1102	1 rok	35,0	1 845 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	1B-1103	1103	2 rok	65,0	3 195 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	1B-1201	1201	3 rok	76,5	3 895 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	1B-1202	1202	1 rok	35,0	1 945 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	1B-1203	1203	2 rok	65,0	3 245 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	1B-1301	1301	3 rok	76,5	3 995 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	1B-1302	1302	1 rok	35,0	1 995 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	1B-1303	1303	2 rok	65,0	3 295 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	1B-1401	1401	3 rok	84,0	4 950 000	61 541	4 714	262	161	5 137	0,9971	
	1B-1402	1402	4 rok	95,5	5 750 000	68 455	5 235	291	179	5 705	1,1073	
	Svängrumsgatan 83	1C-1001	1001	3 rok	77,5	3 695 000	53 506	4 092	227	140	4 459	0,8655
		1C-1002	1002	3 rok	82,5	3 895 000	58 364	4 464	246	152	4 863	0,9441
		1C-1101	1101	3 rok	65,0	3 350 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447
		1C-1102	1102	1 rok	35,0	1 845 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551
		1C-1103	1103	3 rok	77,0	3 795 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909
		1C-1201	1201	3 rok	65,0	3 450 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447
		1C-1202	1202	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551
1C-1203		1203	3 rok	77,0	3 895 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909	
1C-1301		1301	3 rok	65,0	3 550 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
1C-1302		1302	1 rok	35,0	1 995 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
1C-1303		1303	3 rok	77,0	4 212 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909	
1C-1401		1401	2 rok	53,0	3 495 000	39 559	3 025	166	103	3 298	0,6399	
1C-1402	1402	3 rok	84,0	4 950 000	61 728	4 721	262	161	5 144	0,9985		
Svängrumsgatan 77	2A-1001	1001	4 rok	78,5	3 595 000	55 799	4 267	237	146	4 650	0,9026	
	2A-1002	1002	2 rok	49,5	2 195 000	37 222	2 847	158	97	3 102	0,6021	
	2A-1003	1003	2 rok	52,0	2 695 000	38 279	2 928	163	100	3 190	0,6192	
	2A-1004	1004	2 rok	55,0	2 695 000	40 499	3 097	172	103	3 375	0,6551	
	2A-1101	1101	4 rok	85,5	3 995 000	57 845	4 424	246	151	4 820	0,9357	
	2A-1102	1102	2 rok	49,5	2 195 000	35 515	2 716	161	93	2 980	0,5745	
	2A-1103	1103	2 rok	52,0	2 845 000	38 279	2 928	163	100	3 190	0,6192	
	2A-1104	1104	2 rok	55,0	2 515 500	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	2A-1201	1201	4 rok	85,5	4 295 000	59 126	4 522	261	154	4 927	0,9564	
	2A-1202	1202	2 rok	49,5	2 295 000	36 786	2 814	156	96	3 066	0,5952	
	2A-1203	1203	2 rok	52,0	2 895 000	38 279	2 928	163	100	3 190	0,6192	
	2A-1204	1204	2 rok	55,0	2 560 500	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	2A-1301	1301	4 rok	85,5	4 395 000	59 126	4 522	261	154	4 927	0,9564	
	2A-1302	1302	2 rok	49,5	2 425 500	36 786	2 814	156	96	3 066	0,5952	
	2A-1303	1303	2 rok	52,0	2 945 000	38 279	2 928	163	100	3 190	0,6192	
	2A-1304	1304	2 rok	55,0	2 605 500	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	2A-1401	1401	4 rok	86,0	4 595 000	59 416	4 544	262	155	4 951	0,9611	
	2A-1402	1402	4 rok	87,5	5 095 000	62 717	4 796	266	164	5 227	1,0145	

Lägenhetsförteckning förtsättning

Adress	Lgh-nr Bnf	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhetsstorlek	Boarea m ²	Insats kr	Arsavgift kr*	Arsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift som avser energi*		Arsavgift kr/mån* inkl energi	Andelstat %	
								Hushållset kr/mån	Varmvatten kr/mån			
Svängrumsgatan 79	2B-1001	1001	3 rok	82,0	3 995 000	58 489	4 473	243	153	4 874	0,9461	
	2B-1002	1002	3 rok	76,5	3 695 000	55 211	4 223	234	144	4 601	0,8931	
	2B-1101	1101	2 rok	65,0	3 195 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	2B-1102	1102	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	2B-1103	1103	3 rok	76,5	3 795 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	2B-1201	1201	2 rok	65,0	3 245 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	2B-1202	1202	1 rok	35,0	1 945 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	2B-1203	1203	3 rok	76,5	3 895 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	2B-1301	1301	2 rok	65,0	3 295 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	2B-1302	1302	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	2B-1303	1303	3 rok	76,5	3 995 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
	2B-1401	1401	4 rok	95,5	5 750 000	68 546	5 242	291	178	5 712	1,1088	
	2B-1402	1402	3 rok	84,0	4 950 000	61 720	4 721	262	161	5 144	0,9985	
	2C-1001	1001	3 rok	82,5	3 895 000	58 791	4 496	259	153	4 890	0,9510	
2C-1002	1002	3 rok	77,5	3 795 000	53 932	4 125	229	141	4 495	0,8724		
2C-1101	1101	3 rok	77,0	3 795 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909		
2C-1102	1102	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551		
2C-1103	1103	3 rok	65,0	3 395 000	46 038	3 521	185	120	3 836	0,7447		
2C-1201	1201	3 rok	77,0	3 895 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909		
2C-1202	1202	1 rok	35,0	1 945 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551		
2C-1203	1203	3 rok	65,0	3 495 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447		
2C-1301	1301	3 rok	77,0	3 995 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909		
2C-1302	1302	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551		
2C-1303	1303	3 rok	65,0	3 595 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447		
2C-1401	1401	3 rok	84,0	4 950 000	61 641	4 714	262	161	5 137	0,9971		
2C-1402	1402	2 rok	53,0	3 595 000	39 472	3 019	160	103	3 289	0,6385		
Svängrumsgatan 81	3A-1001	1001	1 rok	38,0	1 945 000	30 354	2 321	129	79	2 529	0,4910	
	3A-1002	1002	2 rok	51,5	2 695 000	37 988	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	3A-1003	1003	1 rok	43,5	2 245 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	3A-1004	1004	2 rok	45,0	2 395 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	3A-1005	1005	2 rok	55,0	2 395 000	40 499	3 097	172	106	3 375	0,6551	
	3A-1101	1101	2 rok	42,5	2 395 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
	3A-1102	1102	2 rok	51,5	2 845 000	37 988	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	3A-1103	1103	1 rok	43,5	2 345 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	3A-1104	1104	2 rok	45,0	2 495 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	3A-1105	1105	2 rok	55,0	2 495 000	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	3A-1201	1201	2 rok	42,5	2 445 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
	3A-1202	1202	2 rok	51,5	2 895 000	37 988	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	3A-1203	1203	1 rok	43,5	2 395 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	3A-1204	1204	2 rok	45,0	2 545 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
3A-1205	1205	2 rok	55,0	2 545 000	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482		
Svängrumsgatan 75	3A-1301	1301	2 rok	42,5	2 495 000	32 623	2 495	139	85	2 718	0,5277	
	3A-1302	1302	2 rok	51,5	2 945 000	37 988	2 905	161	99	3 166	0,6145	
	3A-1303	1303	1 rok	43,5	2 445 000	33 217	2 540	141	87	2 768	0,5373	
	3A-1304	1304	2 rok	45,0	2 595 000	34 100	2 608	145	89	2 842	0,5516	
	3A-1305	1305	2 rok	55,0	2 595 000	40 073	3 065	170	105	3 340	0,6482	
	3A-1401	1401	4 rok	100,0	5 395 000	67 868	5 190	288	177	5 655	1,0978	
	3A-1402	1402	3 rok	81,0	4 295 000	57 462	4 395	244	150	4 789	0,9295	
	Svängrumsgatan 73	3B-1001	1001	3 rok	76,5	3 195 000	55 211	4 223	234	144	4 601	0,8931
		3B-1002	1002	3 rok	82,0	3 395 000	58 489	4 473	248	153	4 874	0,9461
		3B-1101	1101	3 rok	76,5	3 495 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862
		3B-1102	1102	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551
		3B-1103	1103	2 rok	65,0	2 995 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447
		3B-1201	1201	3 rok	76,5	3 595 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862
		3B-1202	1202	1 rok	35,0	1 945 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551
3B-1203		1203	2 rok	65,0	3 045 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
3B-1301		1301	3 rok	76,5	3 695 000	54 785	4 190	233	143	4 565	0,8862	
3B-1302		1302	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
3B-1303		1303	2 rok	65,0	3 095 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
3B-1401		1401	3 rok	84,0	4 950 000	61 641	4 714	262	161	5 137	0,9971	
3B-1402		1402	4 rok	100,5	5 450 000	71 688	5 482	304	187	5 974	1,1598	
Svängrumsgatan 71		3C-1001	1001	3 rok	77,5	3 195 000	54 533	4 171	232	142	4 544	0,8821
	3C-1002	1002	3 rok	82,0	3 395 000	58 489	4 473	248	153	4 874	0,9461	
	3C-1101	1101	3 rok	65,0	3 250 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	3C-1102	1102	1 rok	35,0	1 895 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	3C-1103	1103	3 rok	77,0	3 495 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909	
	3C-1201	1201	3 rok	65,0	3 350 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	3C-1202	1202	1 rok	35,0	1 945 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	3C-1203	1203	3 rok	77,0	3 595 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909	
	3C-1301	1301	3 rok	65,0	3 450 000	46 038	3 521	195	120	3 836	0,7447	
	3C-1302	1302	1 rok	35,0	1 995 000	28 134	2 152	119	73	2 344	0,4551	
	3C-1303	1303	3 rok	77,0	3 695 000	55 076	4 212	234	144	4 590	0,8909	
	3C-1401	1401	3 rok	77,0	4 595 000	58 102	4 291	238	146	4 675	0,9075	
	3C-1402	1402	2 rok	64,5	3 995 000	46 774	3 577	199	122	3 898	0,7566	
	Summa				8 475,5	441 639 000	6 181 968	472 785	26 238	16 133	516 157	100,00

*) I angiven årsavgift ingår energi kostnad för normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning en gång per kvartal. Således betalas varmvatten och hushållsel för tre månader på månadsavsnitt för jan, april, juli och okt.

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, tomtyta mm.

Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Kostnad för energi varmvatten och hushållsel fördelas mellan lägenheterna efter uppmätt förbrukning. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet skall tas ut enligt föreningens stadgar.
- B Föreningens fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Göteborg Järnbrott GA:41 tillsammans med fastigheten Järnbrott 212:3.
- C Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende Actitis Nord ekonomisk förening.
Andelsöverlåtelseavtal avseende Macularia Nord ekonomisk förening.
Inkråmsöverlåtelse med Actitis Nord Ek. för avseende rörelsen och del av fastigheten.
Inkråmsöverlåtelse med Macularia Nord Ek. för avseende rörelsen och del av fastigheten.
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.
Avtal med el-nätägare, Göteborg Energi
Avtal med el-energilieferantör, Göteborg Energi
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal
VA-abonnemang med Göteborg Stad
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättsstillägg
Avtal med Techem om överföring och kontroll av mätdata avseende förbrukning av energi för varmvatten och hushållsel.
Fjärrvärmeabonnemang, Göteborg Energi
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
Avtal med Telia avseende Telia Triple Play
Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare
Hyresavtal med eget garage-AB avseende uthyrning av samtliga garageplatser.
- D Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Göteborg Järnbrott 212:2 genom köp av andelarna i Actitis Nord ek för och Macularia Nord ek för. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och markvärdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 74 283 048 kronor. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld på ca 16 342 000 kronor (för närvarande 22% i statlig inkomstskatt). Skulle bostadsrättsföreningen överlåta fastigheten eller del därav till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning i motsvarande mån.
- E Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg 2018-05-23

Olle Krüus

Ake Ahlinder

Eva Hasselström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Flatås Park, orgnr. 769631-0338, Göteborg kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-05-23, 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 slutlig kostnad.

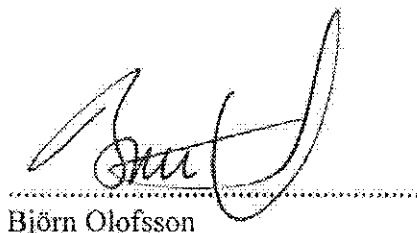
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 23 maj 2018


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-23 för Brf Flatås Park

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2017-10-02

Föreningens Stadgar registrerade 2017-10-02

Bankkoffert 2016-04-14

Fastighetsfakta 2018-05-15

Bygglovsbeslut 201-10-20

Startbesked 2017-02-09

2 st Köpekontrakt 2017-06-07 och 2017-03-15

2 st Köpebrev 2017-06-07 och 2017-03-15

Överenskommelse om fastställande av köpeskilling för aktier 2018-03-19

2 st Andelsöverlåtelseavtal 2017-03-15 och 2017-06-07

Totalentreprenadkontrakt 2017-06-07

Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2018-05-23

Förbindelse från Veidekke ASA 2017-03-15

Beräkning av tax.värde

Beräkning driftkostnader 2018-04-25

Komponentavskrivning en K3

Situationsplan, planritningar

Energiberäkning