



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Flatås Alléer

Göteborg 2022-05-31

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Bostadsmakarna AB

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@bostadsmakarna.se



EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2016-09-15.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Göteborg Järnbrott 148:4 efter att de nyproducerade bostadslägenheterna har färdigställts. Fastigheten innehåller totalt 148 bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar med vardera 6 våningar. Förvärv av fastigheten samt upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna är planerad att ske under september - oktober 2022, efter godkänd slutbesiktning. Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2022.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 310 221 000 kronor enligt följande: Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av en ekonomisk förening (Flatås Alléer Nordost Ekonomisk förening, org nr 769632-7407). Samtliga andelar i den ekonomiska föreningen förvärvades av Bostadsrättsföreningen 2022-05-09. Köpeskillingen för den ekonomiska föreningen kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde med ett tillägg av det egna kapitalet i den ekonomiska föreningen. Fastigheten kommer därefter, genom att den ekonomiska föreningen fusioneras upp i bostadsrättsföreningen, överföras till bostadsrättsföreningen.

Den samlade köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen och för fastigheten uppgår för bostadsrättsföreningens del till totalt 310 221 000 kronor.

Beloppet inkluderar samtliga kostnader för förvärvet av andelarna samt inkluderar även eventuella skattekonsekvenser. Säljarna av andelarna i Flatås Alléer Nordost Ekonomisk förening, org nr 769632-7407, garanterar enligt avtal den samlade förvärvskostnaden till högst 310 221 000 kronor.

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 så bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning. För det fall föreningen någon gång i framtiden avyttrar fastigheten så kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Säljaren står för alla garantier för entreprenaden enligt överlåtelseavtalets utformning.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån, nybildningsutgifter och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna enligt överlåtelseavtalets utformning.

Den beräknade ekonomiska prognosen bygger på de förhållanden som råder vid dokumentets upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Brf Flatås Alléer ansvarar för byggnadernas yttre underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet.

Fastighetens bokförda värde i bostadsrättsföreningen förväntas uppgå till 233 376 156 kr. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till underhållsfond.

Föreningens postadress vid tidpunkten för upprättandet av den Ekonomiska planen:

c/o TidX Förvaltning
Ragnar Thorgrens gata 8
431 45 Mölndal

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Järnbrott 148:4	
Adress	Famngatan 8, 10 och 16, 421 70 Västra Frölunda	
Kommun, län	Göteborg, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	2 726 m ²	
Lägenheter varav bostäder	4 365 m ²	(148 st)
Lokaler	0 m ²	
Total area	4 365 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus i 6 våningar	
Byggnadsår	2022	
Värdeår	2022	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för bostäder vid Nymilsgatan, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg	
Taxeringsvärde	Totalt 109 000 000 SEK, varav markvärde 27 000 000 SEK och byggnadsvärde 82 000 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, fastighetsförråd, teknikutrymme och garage
Vind	Nej
Gårdshus	Ja, miljöhus
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl
TV & Bredband	Fiber
Servitut	Ja, med intilliggande fastighetsägare (Robert Dickssons Stiftelse/Nordfeldts/Botrygg) som avser rundkörning för transporter såsom sopbilar. Servitutet är dock ej fastställt ännu.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Murar till fast mark / betongplatta
Stomme	Betong
Fasader	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Platta tak med tätskick av papp
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, alla lgh har balkong o/e uteplats (6 lgh har fransk balkong)
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med energiåtervinning
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, vägghängd wc-stol, duschplats, handuksvärmare, kombimaskin (tvätt&tork)		
Förrådsutrymmen	Vissa lägenheter har separata lägenhetsförråd, resterande har förråd inne i lägenheten		

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer köper fastigheten Göteborg Järnbrott 148:4 för en summa om 310 221 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelas sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ² BTA)
Fastighet + andelar i Ekonomisk förening (varav entreprenadkostnad 156 250 000 kr)	310 221 000	71 070
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning	0	
Moms föreningsbildning	0	
Bankkostnader	0	
Totalt	310 271 000	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 0 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	20 952 000	1,45%	303 804	167 616	3 mån
Lån 2	20 952 000	2,95%	618 084	167 616	3 år
Lån 3	20 952 000	3,15%	659 988	167 616	5 år
Summa lån	62 856 000		1 581 876	502 848	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	247 415 000				
Totalt	310 271 000		1 581 876	502 848	

* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Drifkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 265 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2022 och uppgår till 1519 kr per enhet (lgh) och år.*

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	2 084 724	478
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	42 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	110 000	25
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	60 000	14
Fastighetsskötsel/trappstädning mm	90 000	21
Renhållning	156 000	36
Vatten/avlopp	189 000	43
Fjärrvärme **	140 000	32
Fastighetsel (inkl el för uppvärmning) **	320 000	73
Fiber, Övrigt	50 000	11
Summa	1 157 000	265
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter, * Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	130 950	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	1 287 950	295

Totalkostnad **3 372 674** **773**

** Kostnaden för uppvärmning av varmvatten debiteras vidare till bostadsrättshavaren, utefter förbrukning.

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. De i årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	2 941 661	674
Hysesintäkter (Garage)	204 000	47
Övriga intäkter (Debitering av varmvatten)	227 013	52
Totalt	3 372 674	773

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 148 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vån plan	Antal rum	Yfa* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg** BRF (kr/mån)
1	Famngatan 8	2120-1001	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
2	Famngatan 8	2120-1002	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
3	Famngatan 8	2120-1003	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
4	Famngatan 8	2120-1004	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
5	Famngatan 8	2120-1005	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
6	Famngatan 8	2120-1006	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
7	Famngatan 8	2120-1007	BV	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 725 000	0	1 725 000	23 137	1 928
8	Famngatan 8	2130-1101	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
9	Famngatan 8	2130-1102	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
10	Famngatan 8	2130-1103	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
11	Famngatan 8	2130-1104	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
12	Famngatan 8	2130-1105	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
13	Famngatan 8	2130-1106	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
14	Famngatan 8	2130-1107	1	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 775 000	0	1 775 000	23 137	1 928
15	Famngatan 8	2140-1201	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
16	Famngatan 8	2140-1202	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
17	Famngatan 8	2140-1203	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 600 000	0	1 600 000	19 619	1 635
18	Famngatan 8	2140-1204	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 600 000	0	1 600 000	19 619	1 635
19	Famngatan 8	2140-1205	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 600 000	0	1 600 000	19 619	1 635
20	Famngatan 8	2140-1206	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 600 000	0	1 600 000	19 619	1 635
21	Famngatan 8	2140-1207	2	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 825 000	0	1 825 000	23 137	1 928
22	Famngatan 8	2150-1301	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
23	Famngatan 8	2150-1302	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
24	Famngatan 8	2150-1303	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 675 000	0	1 675 000	19 619	1 635
25	Famngatan 8	2150-1304	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 675 000	0	1 675 000	19 619	1 635
26	Famngatan 8	2150-1305	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 675 000	0	1 675 000	19 619	1 635
27	Famngatan 8	2150-1306	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 675 000	0	1 675 000	19 619	1 635
28	Famngatan 8	2150-1307	3	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 875 000	0	1 875 000	23 137	1 928
29	Famngatan 8	2160-1401	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
30	Famngatan 8	2160-1402	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
31	Famngatan 8	2160-1403	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 750 000	0	1 750 000	19 619	1 635
32	Famngatan 8	2160-1404	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 750 000	0	1 750 000	19 619	1 635
33	Famngatan 8	2160-1405	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 750 000	0	1 750 000	19 619	1 635
34	Famngatan 8	2160-1406	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 750 000	0	1 750 000	19 619	1 635
35	Famngatan 8	2160-1407	4	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 925 000	0	1 925 000	23 137	1 928
36	Famngatan 8	2170-1501	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 875 000	0	1 875 000	19 619	1 635
37	Famngatan 8	2170-1502	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 875 000	0	1 875 000	19 619	1 635
38	Famngatan 8	2170-1503	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 825 000	0	1 825 000	19 619	1 635
39	Famngatan 8	2170-1504	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 825 000	0	1 825 000	19 619	1 635

Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer
 Famngatan 8, 10 och 16, 421 70 Västra Frölunda
 Organisationsnummer 769632-8710

40	Famngatan 8	2170-1505	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 825 000	0	1 825 000	19 619	1 635
41	Famngatan 8	2170-1506	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 825 000	0	1 825 000	19 619	1 635
42	Famngatan 8	2170-1507	5	1 rok	36,0	0,95	0,825%	1 975 000	0	1 975 000	23 137	1 928
43	Famngatan 10	2223-1007	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
44	Famngatan 10	2223-1008	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
45	Famngatan 10	2223-1009	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
46	Famngatan 10	2223-1010	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
47	Famngatan 10	2223-1011	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
48	Famngatan 10	2223-1012	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
49	Famngatan 10	2223-1013	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
50	Famngatan 10	2223-1014	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
51	Famngatan 10	2223-1015	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
52	Famngatan 16	2224-1001	BV	2 rok	60,0	0,90	1,375%	2 600 000	0	2 600 000	36 532	3 044
53	Famngatan 16	2224-1002	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
54	Famngatan 16	2224-1003	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
55	Famngatan 16	2224-1004	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
56	Famngatan 16	2224-1005	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
57	Famngatan 16	2224-1006	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
58	Famngatan 16	2224-1016	BV	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 495 000	0	1 495 000	19 619	1 635
59	Famngatan 10	2233-1109	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
60	Famngatan 10	2233-1110	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
61	Famngatan 10	2233-1111	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 550 000	0	1 550 000	19 619	1 635
62	Famngatan 10	2233-1112	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
63	Famngatan 10	2233-1113	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
64	Famngatan 10	2233-1114	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
65	Famngatan 10	2233-1115	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
66	Famngatan 10	2233-1116	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
67	Famngatan 10	2233-1117	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
68	Famngatan 16	2234-1101	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
69	Famngatan 16	2234-1102	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
70	Famngatan 16	2234-1103	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
71	Famngatan 16	2234-1104	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
72	Famngatan 16	2234-1105	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
73	Famngatan 16	2234-1106	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
74	Famngatan 16	2234-1107	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
75	Famngatan 16	2234-1108	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
76	Famngatan 16	2234-1118	1	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 525 000	0	1 525 000	19 619	1 635
77	Famngatan 10	2243-1209	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
78	Famngatan 10	2243-1210	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
79	Famngatan 10	2243-1211	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 600 000	0	1 600 000	19 619	1 635
80	Famngatan 10	2243-1212	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
81	Famngatan 10	2243-1213	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
82	Famngatan 10	2243-1214	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
83	Famngatan 10	2243-1215	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
84	Famngatan 10	2243-1216	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
85	Famngatan 10	2243-1217	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635

Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer
 Famngatan 8, 10 och 16, 421 70 Västra Frölunda
 Organisationsnummer 769632-8710

86	Famngatan 16	2244-1201	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
87	Famngatan 16	2244-1202	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
88	Famngatan 16	2244-1203	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
89	Famngatan 16	2244-1204	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
90	Famngatan 16	2244-1205	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
91	Famngatan 16	2244-1206	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
92	Famngatan 16	2244-1207	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
93	Famngatan 16	2244-1208	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 625 000	0	1 625 000	19 619	1 635
94	Famngatan 16	2244-1218	2	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 575 000	0	1 575 000	19 619	1 635
95	Famngatan 10	2253-1309	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
96	Famngatan 10	2253-1310	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
97	Famngatan 10	2253-1311	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 675 000	0	1 675 000	19 619	1 635
98	Famngatan 10	2253-1312	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
99	Famngatan 10	2253-1313	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
100	Famngatan 10	2253-1314	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
101	Famngatan 10	2253-1315	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
102	Famngatan 10	2253-1316	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
103	Famngatan 10	2253-1317	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
104	Famngatan 16	2254-1301	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
105	Famngatan 16	2254-1302	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
106	Famngatan 16	2254-1303	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
107	Famngatan 16	2254-1304	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
108	Famngatan 16	2254-1305	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
109	Famngatan 16	2254-1306	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
110	Famngatan 16	2254-1307	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
111	Famngatan 16	2254-1308	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 700 000	0	1 700 000	19 619	1 635
112	Famngatan 16	2254-1318	3	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 650 000	0	1 650 000	19 619	1 635
113	Famngatan 10	2263-1409	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
114	Famngatan 10	2263-1410	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
115	Famngatan 10	2263-1411	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 750 000	0	1 750 000	19 619	1 635
116	Famngatan 10	2263-1412	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
117	Famngatan 10	2263-1413	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
118	Famngatan 10	2263-1414	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
119	Famngatan 10	2263-1415	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
120	Famngatan 10	2263-1416	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
121	Famngatan 10	2263-1417	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
122	Famngatan 16	2264-1401	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
123	Famngatan 16	2264-1402	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
124	Famngatan 16	2264-1403	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
125	Famngatan 16	2264-1404	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
126	Famngatan 16	2264-1405	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
127	Famngatan 16	2264-1406	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
128	Famngatan 16	2264-1407	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
129	Famngatan 16	2264-1408	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 775 000	0	1 775 000	19 619	1 635
130	Famngatan 16	2264-1418	4	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 725 000	0	1 725 000	19 619	1 635
131	Famngatan 10	2273-1509	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635

Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer
Famngatan 8, 10 och 16, 421 70 Västra Frölunda
Organisationsnummer 769632-8710

132	Famngatan 10	2273-1510	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
133	Famngatan 10	2273-1511	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 825 000	0	1 825 000	19 619	1 635
134	Famngatan 10	2273-1512	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
135	Famngatan 10	2273-1513	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
136	Famngatan 10	2273-1514	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
137	Famngatan 10	2273-1515	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
138	Famngatan 10	2273-1516	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
139	Famngatan 10	2273-1517	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
140	Famngatan 16	2274-1501	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
141	Famngatan 16	2274-1502	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
142	Famngatan 16	2274-1503	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
143	Famngatan 16	2274-1504	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
144	Famngatan 16	2274-1505	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
145	Famngatan 16	2274-1506	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
146	Famngatan 16	2274-1507	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
147	Famngatan 16	2274-1508	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 850 000	0	1 850 000	19 619	1 635
148	Famngatan 16	2274-1518	5	1 rok	29,0	1,00	0,664%	1 800 000	0	1 800 000	19 619	1 635
Totalt lgh					4365,0	0,996	100,00%	247 415 000	0	247 415 000	2 941 661	245 138
Hyresintäkter:												
Lokaler					0	m ²			0 kr/mån			0 kr/år
Garage					17	st			1 000 kr/mån			204 000 kr/år
P-platser					0	st			0 kr/mån			0 kr/år
Total yta					4 365	m²					Hyresintäkter, totalt:	204 000 kr/år
Övriga intäkter:												
Debitering av varmvatten efter förbrukning					93	kr/m ³ ***			2 441 m ³ /år (beräknad)			227 013 kr/år
											Övriga intäkter, totalt:	227 013 kr/år

* Med yta avses BOA

** I årsavgiften ingår uppvärmning av lägenheten. Däremot ingår ej uppvärmning av varmvatten i årsavgiften, utan debiteras varje hushåll efter förbrukning som kontrolleras via undermätare. Den uppskattade genomsnittliga kostnaden för varmvatten är 128 kr per lägenhet och månad, men kan variera kraftigt p g a hushållets vanor.

*** Aktuell prisnivå vid Ekonomiska planens upprättande

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	2 941 661	3 000 494	3 060 504	3 121 714	3 184 148	3 247 831	3 585 868	3 959 088
Hysesintäkter + Övr. intäkter	431 013	439 633	448 426	457 394	466 542	475 873	525 402	580 087
Summa	3 372 674	3 440 127	3 508 930	3 579 109	3 650 691	3 723 705	4 111 271	4 539 175
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	1 157 000	1 180 140	1 203 743	1 227 818	1 252 374	1 277 421	1 410 377	1 557 170
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	302 567
Yttre fond	130 950	133 569	136 240	138 965	141 744	144 579	159 627	176 241
Summa	1 287 950	1 313 709	1 339 983	1 366 783	1 394 119	1 422 001	1 570 004	2 035 978
Kapitalkostnader								
Låneräntor	1 581 876	1 569 221	1 556 566	1 543 911	1 632 664	1 619 171	1 744 464	1 668 617
Amortering	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848
Summa	2 084 724	2 072 069	2 059 414	2 046 759	2 135 512	2 122 019	2 247 312	2 171 465
Årsresultat	0	54 349	109 533	165 567	121 061	179 685	293 955	331 732
Ingående fond	50 000							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	104 349	213 882	379 449	500 510	680 195	2 103 027	4 280 794
Ackumulerad yttre fond	0	130 950	264 519	400 759	539 725	681 469	1 433 866	2 264 573
Likviditet	50 000	235 299	478 401	780 209	1 040 234	1 361 664	3 536 893	6 545 367
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	54 349	109 533	165 567	121 061	179 685	293 955	331 732
Avskrivning med 1,6% (prel)*	3 734 018	3 734 018	3 734 018	3 734 018	3 734 018	3 734 018	3 734 018	3 734 018
varav amorteras	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848
varav avsätts t yttre fond	130 950	133 569	136 240	138 965	141 744	144 579	159 627	176 241
varav årets resultat	0	54 349	109 533	165 567	121 061	179 685	293 955	331 732
Resultat efter avskrivning	-3 100 220	-3 043 252	-2 985 397	-2 926 638	-2 968 365	-2 906 906	-2 777 588	-2 723 197

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 674 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	674 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	48	7,12%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	96	14,25%
p 4 El, vatten och värme +25%	37	5,52%
p 5 Hyresintäkt - 30%	14	2,08%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	36	5,37%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	273	281	290	298	307	316	367
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	48	50	51	53	54	56	65
Avgift per BOA	694	715	736	759	781	805	933
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	276	287	298	310	322	335	408
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	49	51	53	55	57	59	72
Avgift per BOA	701	729	758	788	820	853	1 037

10. Nyckeltal


Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

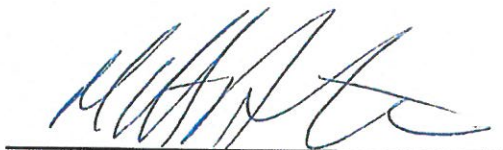
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	(yta)	
Köpeskilling	71 070	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (ink moms)	0	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)	(yta)	
Föreningsbelåning	14 400	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	56 682	(BOA)
Förhållande lån/insats	20,3%	(lån av total)
Amorteringstakt	0,8%	
Amortering	115	(BOA+LOA)
Räntekostnad	362	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)	(yta)	
Driftkostnader	265	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	295	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	773	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	11	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)	(yta)	
Månadsavgift per BOA	674	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	47	(BOA)
Avskrivningar, ca 1,6% (prel.)	855	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)	(yta)	(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	773 (BOA+LOA)	942 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	773 (BOA+LOA)	875 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	11 (BOA+LOA)	810 (BOA+LOA)

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående byggnadernas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg 2022-05-31


Fredrik Rudolf


Mattias Antonsson


Lars Vardheim

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2022
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 519
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	0
Antal lägenheter	148
Taxeringsvärde	109 000 000 (beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen

24,8%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen

75,2%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 233 376 156

(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Bedömd infliktion	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Intäkter												
Årsavgifter	2941 661	3 000 494	3 060 504	3 121 714	3 184 148	3 247 831	3 312 788	3 379 044	3 446 625	3 515 557	3 585 868	3 959 088
Hyresintäkter + Övriga intäkter	431 013	439 633	448 426	457 394	466 542	475 873	485 391	495 098	505 000	515 100	525 402	580 087
Summa	3 372 674	3 440 127	3 508 930	3 579 109	3 650 691	3 723 705	3 798 179	3 874 142	3 951 625	4 030 658	4 111 271	4 539 175
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	1 157 000	1 180 140	1 203 743	1 227 818	1 252 374	1 277 421	1 302 970	1 329 029	1 355 610	1 382 722	1 410 377	1 557 170
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskaff	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	130 950	133 569	136 240	138 965	141 744	144 579	147 471	150 420	153 429	156 497	159 627	302 567
Summa	1 287 950	1 313 709	1 339 983	1 366 783	1 394 119	1 422 001	1 450 441	1 479 450	1 509 039	1 539 219	1 570 004	2 035 978
Kapitalkostnader												
Låneräntor	1 581 876	1 569 221	1 556 566	1 543 911	1 632 664	1 619 171	1 605 677	1 592 184	1 578 691	1 759 633	1 744 464	1 668 617
Amortering	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848	502 848
Summa	2 084 724	2 072 069	2 059 414	2 046 759	2 135 512	2 122 019	2 108 525	2 095 032	2 081 539	2 262 481	2 247 312	2 171 465
Årsresultat	0	54 349	109 533	165 567	121 061	179 685	239 212	299 660	361 047	228 957	293 955	331 732
Ingående fond	50 000											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	104 349	213 882	379 449	500 510	680 195	919 407	1 219 068	1 580 115	1 809 072	2 103 027	4 280 794
Ackumulerad yttre fond	0	130 950	264 519	400 759	539 725	681 469	826 048	973 519	1 123 940	1 277 369	1 433 866	2 264 573
Likviditet	50 000	235 299	478 401	780 209	1 040 234	1 361 664	1 745 456	2 192 587	2 704 054	3 086 441	3 536 893	6 545 367
Bedömd avgiftstjöning	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

Lån 1 *	20 952 000	20 784 384	20 616 768	20 449 152	20 281 536	20 113 920	19 946 304	19 778 688	19 611 072	19 443 456	19 275 840	18 437 760
Amortering	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616
Ränta	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Räntekostnad	303 804	301 374	298 943	296 513	395 490	392 221	388 953	385 684	382 416	573 582	568 637	543 914
Lån 2	20 952 000	20 784 384	20 616 768	20 449 152	20 281 536	20 113 920	19 946 304	19 778 688	19 611 072	19 443 456	19 275 840	18 437 760
Amortering	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616
Ränta	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Räntekostnad	618 084	613 139	608 195	603 250	598 305	593 361	588 416	583 471	578 527	573 582	568 637	543 914
Lån 3	20 952 000	20 784 384	20 616 768	20 449 152	20 281 536	20 113 920	19 946 304	19 778 688	19 611 072	19 443 456	19 275 840	18 437 760
Amortering	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616	167 616
Ränta	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%
Räntekostnad	659 988	654 708	649 428	644 148	638 868	633 588	628 309	623 029	617 749	612 469	607 189	580 789

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) är 1,95% fr o m år 5 och 2,95% fr o m år 10.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Flatås Alléer, org.nr. 769632-8710, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

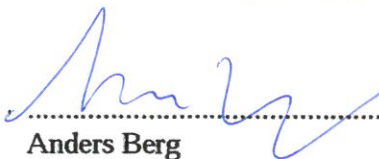
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

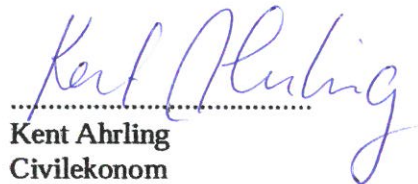
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022-06-27



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022-06-27



Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Flatås Alléer, org. nr. 769632-8710.

Registreringsbevis Brf Flatås Alléer 2022-05-13,
registreringsbevis Flatås Alléer Nordost Ekonomisk förening 2022-05-13,
stadgar registrerade 2021-12-09,
finansieringsförslag slutfinansiering Handelsbanken 2022-05-20 samt mail 2022-05-17,
fastighetsdatautdrag 2022-05-16,
bygglov beslut Göteborgs Stad 2020-06-03,
beräkning av taxeringsvärde,
offert fastighetsförsäkring Länsförsäkringar 2021-12-28,
köpebrev mellan Göteborgs kommun och AL Nymilsgatan AB 2019-02-06,
fusionshandlingar 2022-03-31, 2022-04-11 och 2022-05-10,
andelsöverlåtelseavtal mellan AL Nymilsgatan AB, AB Lejonstaden, Alaska Fastigheter AB
och Brf Flatås Alléer 2022-05-09,
registreringsbevis AL Nymilsgatan AB 2020-06-25,
uppdragsavtal 2019-12-11,
protokoll upphandlingsmöte entreprenad undertecknat 2020-05-14,
beställningsskrivelser entreprenad 2020-06-05 och 2020-10-15,
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter,
Flatås Alléer Nordost Ekonomisk förening och AL Nymilsgatan AB 2021-12-12.

