

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLAGGSKEPPET****Organisationsnummer: 769628-8500****Kommun: Göteborg**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

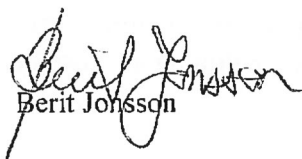
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2015-04-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLAGGSKEPPET


Bengt Gabriellii


Berit Jonsson


Hans Carlsson

Registrerat av Bolagsverket 2015-04-21

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flaggskippet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 71 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje kvartalet 2016 och avslutas under fjärde kvartalet 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under andra kvartalet 2015.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2015-04-07. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sannegården 70:3, Göteborgs kommun
Adress:	Monsungatan
Tomtens areal:	1 946 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 959 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 8-9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	71 st

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

Parkering

51 garageplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut/ Ledningsrätt/ Nyttjanderätt

Markupplåtelseavtal kommer att tecknas mellan köparen och Trafikkontoret i Göteborg avseende ledningar mellan bostadshusen för teknisk försörjning av Fastigheten

2015041003917

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

Sannegården ga:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Fastigheten deltar med andelstalet 5 700, vilket baseras på byggnadernas beräknade bruttoarea (BTA) ovan mark. Säljaren ombesörjer erforderlig ändring av andelstalet för Fastigheten med anledning att definitiv bruttoarea (BTA) ovan mark är 6 405. Nytt andelstal för framtida drift och underhåll kommer därvid att fastställas för Fastigheten av lantmäterimyndigheten i Göteborg

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Ledningar för yttre VA, el, bredband och trygghetslarm

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum, övernattningsrum

Utrymme för sopsuganläggning

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare

BC-J

BRF FLAGGSKEPPET

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med energiglas
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF FLAGGSKEPPET

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl- och frysskåp i 3 och 4 Rok kyl/frys i 2 RoK Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lgh större än 55 m2 samt lgh 11002 och 21101, kombimaskin i lgh 55 m2 och mindre Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, styrelserum/övernattningsrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, pentry

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt 312 245 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 312 245 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 1480067

Taxeringsvärde bostäder ca 116 900 tkr

Taxeringsvärde garage ca 9 500 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 250 000	1	3,60%	657 000	12 775	669 775
Bottenlån	18 250 000	3	3,90%	711 750	12 775	724 525
Bottenlån	18 250 000	5	4,20%	766 500	12 775	779 275
Amortering utöver avtal					191 675	191 675
S:a lån	54 750 000			2 135 250	230 000	2 365 250
Insatser	157 494 000					
Upplåtelseavgifter	100 001 000					
S:a finansiering	312 245 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 365 250

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,90%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad med: 2 266 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

148 770

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	100 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	170 000	
Värmeavgifter	300 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	170 000	
Sophämtning (hushållssopor) Sopsug GA:10 e)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	250 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	187 440	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Övrigt	20 000	
Summa driftskostnader		1 407 440

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	95 000	
		95 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 016 460
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 106 778 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 90 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	4 959 kvm	3 024 562
Årsavgift bredband		187 440
Årsavgift varmvatten		106 778
Hyra garage	51 st 1 200 kr/plats och mån	734 400
Outhyrda garageplatser	5% av total intäkt garage	-36 720
Hyra övernattningsrum		

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 016 460
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ VARMVATTEN
		Storlek ²⁾	Mark		kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr			
11001	67	2 RK	M	1,3601%	2 142 000	853 000	2 995 000	41 136	3 428	2 640	220	43 776	3 648	1 340			
11002	55	2 RK	M	1,1753%	1 851 000	1 244 000	3 095 000	35 547	2 962	2 640	220	38 187	3 182	1 340			
11003	65	2 RK	M	1,3334%	2 100 000	1 495 000	3 595 000	40 329	3 361	2 640	220	42 969	3 581	1 340			
11101	85	3 RK		1,6509%	2 600 000	1 995 000	4 595 000	49 931	4 161	2 640	220	52 571	4 381	1 590			
11102	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	828 000	2 845 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11103	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	1 641 000	4 095 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11104	70	2 RK		1,3994%	2 204 000	1 591 000	3 795 000	42 326	3 527	2 640	220	44 966	3 747	1 340			
11201	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 383 000	6 295 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11202	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	878 000	2 895 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11203	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	1 741 000	4 195 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11204	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	2 575 000	5 195 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
11301	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 483 000	6 395 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11302	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	928 000	2 945 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11303	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	1 841 000	4 295 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11304	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	2 675 000	5 295 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
11401	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 583 000	6 495 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11402	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	978 000	2 995 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11403	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	1 941 000	4 395 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11404	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	2 775 000	5 395 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
11501	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 683 000	6 595 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11502	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	1 028 000	3 045 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11503	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	2 041 000	4 495 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11504	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	2 875 000	5 495 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
11601	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 783 000	6 695 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11602	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	1 078 000	3 095 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11603	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	2 141 000	4 595 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11604	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	2 975 000	5 595 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
11701	100	4 RK		1,8490%	2 912 000	3 983 000	6 895 000	55 923	4 660	2 640	220	58 563	4 880	1 966			
11702	61	2 RK		1,2807%	2 017 000	1 128 000	3 145 000	38 735	3 228	2 640	220	41 375	3 448	1 340			
11703	80	3 RK		1,5582%	2 454 000	2 241 000	4 695 000	47 127	3 927	2 640	220	49 767	4 147	1 590			
11704	86	3 RK		1,6636%	2 620 000	3 175 000	5 795 000	50 315	4 193	2 640	220	52 955	4 413	1 590			
21101	55	2 RK	M	1,1753%	1 851 000	344 000	2 195 000	35 547	2 962	2 640	220	38 187	3 182	1 340			
21102	55	2 RK	M	1,1753%	1 851 000	244 000	2 095 000	35 547	2 962	2 640	220	38 187	3 182	1 340			
21103	47	2 RK	M	1,0699%	1 685 000	410 000	2 095 000	32 359	2 697	2 640	220	34 999	2 917	1 340			
21104	62	2 RK	M	1,2940%	2 038 000	157 000	2 195 000	39 138	3 262	2 640	220	41 778	3 482	1 340			
21105	69	2 RK	M	1,3867%	2 184 000	1 011 000	3 195 000	41 942	3 495	2 640	220	44 582	3 715	1 340			

BGR

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾						
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr		per mån					
21201	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		445 000		2 545 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21202	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		594 000		2 445 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21203	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		410 000		2 095 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21204	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		407 000		2 445 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21205	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		1 712 000		4 395 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966
21301	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		495 000		2 595 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21302	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		644 000		2 495 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21303	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		460 000		2 145 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21304	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		457 000		2 495 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21305	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		1 812 000		4 495 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966
21401	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		545 000		2 645 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21402	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		694 000		2 545 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21403	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		510 000		2 195 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21404	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		507 000		2 545 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21405	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		1 912 000		4 595 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966
21501	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		595 000		2 695 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21502	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		744 000		2 595 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21503	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		560 000		2 245 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21504	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		557 000		2 595 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21505	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		2 012 000		4 695 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966
21601	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		645 000		2 745 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21602	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		794 000		2 645 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21603	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		610 000		2 295 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21604	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		607 000		2 645 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21605	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		2 112 000		4 795 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966
21701	65	2 RK		1,3334%		2 100 000		695 000		2 795 000		40 329		3 361		2 640		220		42 969		3 581		1 340
21702	55	2 RK		1,1753%		1 851 000		844 000		2 695 000		35 547		2 962		2 640		220		38 187		3 182		1 340
21703	47	2 RK		1,0699%		1 685 000		660 000		2 345 000		32 359		2 697		2 640		220		34 999		2 917		1 340
21704	62	2 RK		1,2940%		2 038 000		657 000		2 695 000		39 138		3 262		2 640		220		41 778		3 482		1 340
21705	89	4 RK		1,7036%		2 683 000		2 212 000		4 895 000		51 525		4 294		2 640		220		54 165		4 514		1 966

BGL

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾ Mark	Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	
21801	65	2 RK		1,3334%	2 100 000	745 000	2 845 000	40 329	3 361	2 640	220	42 969	3 581	1 340		
21802	55	2 RK		1,1753%	1 851 000	894 000	2 745 000	35 547	2 962	2 640	220	38 187	3 182	1 340		
21803	47	2 RK		1,0699%	1 685 000	710 000	2 395 000	32 359	2 697	2 640	220	34 999	2 917	1 340		
21804	62	2 RK		1,2940%	2 038 000	707 000	2 745 000	39 138	3 262	2 640	220	41 778	3 482	1 340		
21805	89	4 RK		1,7036%	2 683 000	2 312 000	4 995 000	51 525	4 294	2 640	220	54 165	4 514	1 966		
Justering				-0,0016%				12				12				
SUMMA	4 959	71		100,0000%	157 494 000	100 001 000	257 495 000	3 024 562	187 440	3 212 002	267 672	106 778				

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

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

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,90%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Uppräkning per år

Bostäder: 116 900

Garage: 9 500 1,0%

Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Räntor	tkr -2 135	-2 126	-2 116	-2 104	-2 091	-2 077	-2 061	-2 044	-2 025	-2 005	-1 984
Amorteringar	tkr -38	-42	-46	-51	-57	-63	-70	-77	-84	-94	-104
Extra amorteringar	tkr -192	-223	-255	-285	-314	-344	-372	-400	-428	-454	-479
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 407	-1 435	-1 464	-1 493	-1 523	-1 577	-1 609	-1 641	-1 674	-1 707	-1 741
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-111	-114	-116
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 867	-3 923	-3 980	-4 034	-4 088	-4 166	-4 219	-4 271	-4 322	-4 374	-4 424

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 669 683 696 710 724 739 754 769 784 800 816

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten tkr 3 319 3 385 3 453 3 522 3 592 3 664 3 737 3 812 3 888 3 966 4 045

Övriga intäkter tkr 698 705 712 719 726 733 740 747 754 762 770

SUMMA INBETALNINGAR tkr 4 017 4 090 4 165 4 241 4 318 4 397 4 477 4 559 4 642 4 728 4 815

ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr 150 167 185 207 230 231 258 288 320 354 391

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 0

KASSABEHÅLLNING tkr 150 317 502 709 939 1 170 1 428 1 716 2 036 2 390 2 781

varav ackumulerad avsättning tkr 149 298 447 596 745 894 1 043 1 192 1 341 1 490 1 639

till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande räknenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffingskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad) tkr -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266 -2 266

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 035 -1 983 -1 929 -1 872 -1 814 -1 777 -1 715 -1 650 -1 583 -1 513 -1 441

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 867	3 923	3 980	4 034	4 088	4 166	4 219	4 271	4 322	4 374	4 424

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-02-17 ökar med 2,9%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,90%
- innehåller räntenivå per 2015-02-17	0,97%
- och en reserv för räntökning	2,93%
Total ränta i finansieringsplan	3,90%

B: Om räntenivån per 2015-02-17 ökar med 3 %, dvs ca 0,1% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	55	55	54	54	54	53	52	52	51	51
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-150	-167	-185	-207	-230	-231	-258	-288	-320	-354
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	54	37	18	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %	tkr	0	14	29	44	61	78	96	114	134	154	176
ökar den totala kostnaden med:												

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Flaggskeppet med org.nr 769628-8500, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 71 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.04.07

Stadgar för Brf Flaggskeppet registrerade 2014-10-03

Registreringsbevis för Brf Flaggskeppet

Köpekontrakt mellan JM AB och Brf Flaggskeppet gällande fastigheten Sannegården 70:3 dat 2015.04.07

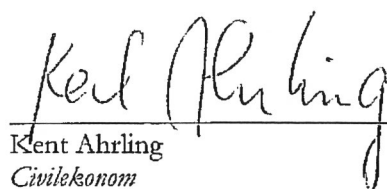
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Flaggskeppet dat. 2015.04.07

Offert för finansieringen av Brf Flaggskeppet med ränteuppdatering 2015.02.17

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2015.04.08



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bj AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

