

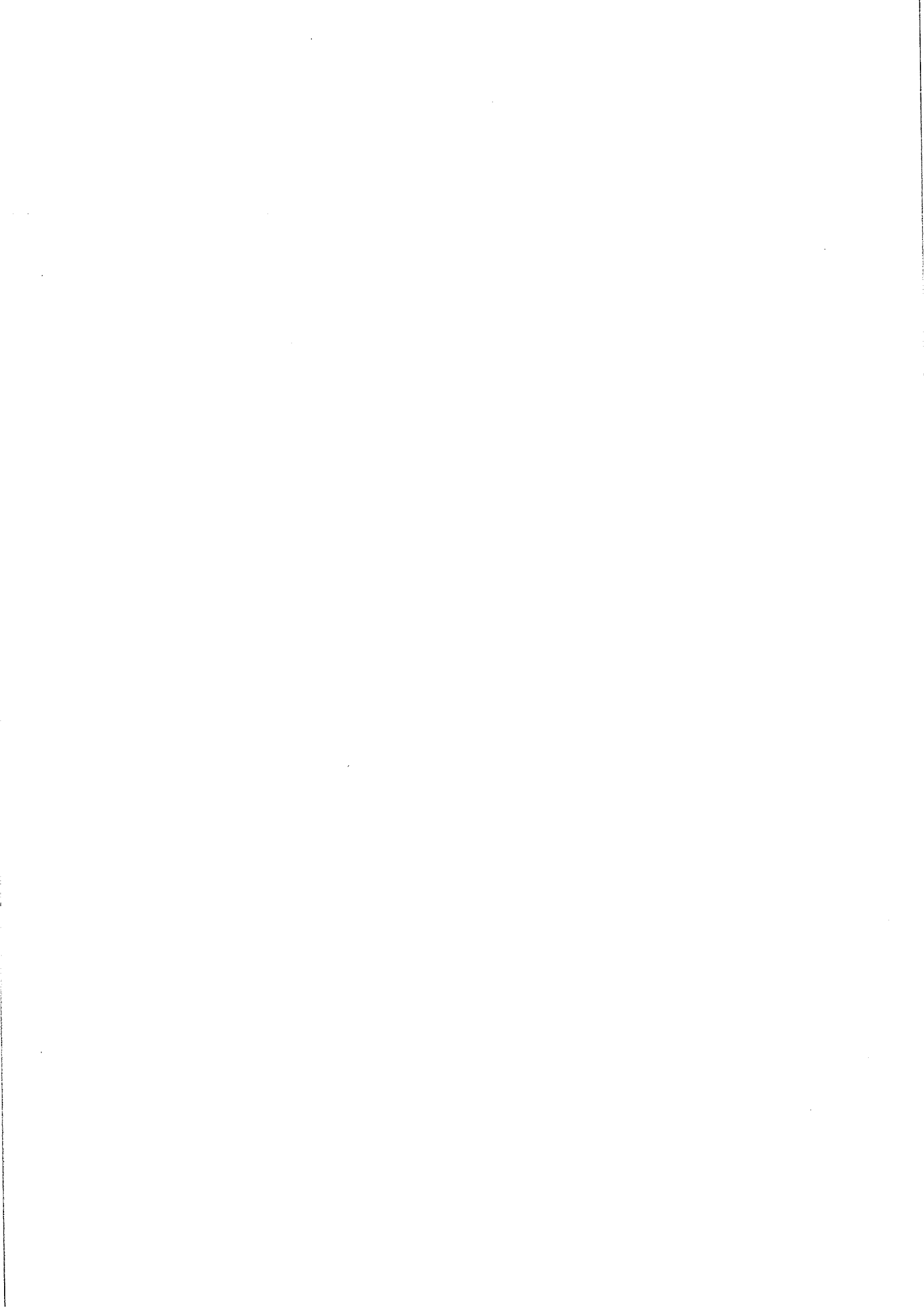
Ekonomisk plan- Brf Fjädermoln

Denna Ekonomisk 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 lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fjädermoln, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-06-19 med organisationsnummer 769636-4103 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i Januari 2021. Fastighetsförvärvet har skett genom att Göteborgs Egnahem AB överlätit fastigheten till Bostadsrättsförening Fjädermoln via köpekontrakt. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt totalentreprenadkontrakt mellan Bostadsrättsföreningen Fjädermoln och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag för projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselansvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske första kvartalet 2021. Inflyttning beräknas ske med start andra kvartalet 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Biskopsgården 96:9. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Norra Fjädermolnsgatan 29, 34, 36, 38, 40, 41, 42
Areal	Ca 7391 m ²
Boarea (ca)	9 697 m ² . Uppmätt på ritning.
Byggnadernas utformning	140 lägenheter i 4 hus i 6-8 våningar. Garage i källarplan med 64 platser och 27 p-platser i markplan. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2021.
Gällande detaljplan	Detaljplan, Antagen 2017-09-26 Aktbeteckning 2-5420.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 165 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 31 000 000 kr.
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshus , huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Insatsgaranti tecknas via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.
Bygglov	Bygglov har erhållits 2019-03-14
Gemensamma anordningar och installationer	
Gårdsplan	Planteringar, plattytor och gräsbelagda ytor.
Övrigt	Föreningen har en gemensamhetslokal ca 100 kvm.
Gemensamhetsanläggning	Förening ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Posiedon och Brf Cirrus. Gemensamhetsanläggningen drivs med delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggning består av belysning och väg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Betongelement
Yttertak	Papptak
Fönster	Karmar och bågar av trä. Utvändig beklädnad i aluminium.
Balkonger	Lägenheterna har Balkonger av betong med aluminium räcken.
Förråd	Varje lägenhet har ett eget förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Ja

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/WC	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, tvättställskommod, dusch handdukstork och golvvärme.	
Tvättutrymme	Väggskåp, bänkskiva samt tvättmaskin och torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Fjädermoln beräknas uppgå till en summa om 446 085 798 kronor. Vidare ingår en kassa på 420 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet. Fastigheten innehas med äganderätt.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	43 985 158
Produktionskostnad	401 680 640
Kassa /likviditetsreserv	420 000
Totalt	446 085 798

4. Finansieringsplan

Kapitalutgifter

Föreningens kapitalutgifter grundar sig på gällande marknadsvillkor i Januari 2021. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	44 608 600	2,00%	892 172	446 086	3-mån
Lån	44 608 684	2,50%	1 115 217	446 087	2 år
Lån	44 608 514	3,00%	1 338 255	446 085	5 år
Summa lån	133 825 798				
Upplåtelseavgifter	35 780 000				
Insatser	276 480 000				
Totalt	446 085 798		3 345 645	1 338 258	

* Rak amortering över 100 år

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter inkl amortering och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet (401 680 640 avskrivningsunderlag) över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 4 016 806 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 249 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15. Fastighetsavgiften år 16 beräknas 247 774 kr.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	4 683 903	483
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	380 000	39
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	175 000	18
Fastighetsskötsel/reparation	320 000	33
Försäkring	97 000	10
Renhållning/soppantering	175 000	18
Vatten och avlopp	300 000	31
Elförbrukning (gemensam)	145 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	700 000	72
Övrigt	125 000	13
Summa	2 417 000	249
GA/samfällighet/övrigt	25 000	3
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	484 850	50
Totalt	7 610 753	785

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	6 998 153
Hysesintäkter	612 600
Debltering Individuell mätning	0
Totalt	7 610 753

Hysesintäkter består av garage och p-platser.

7. Redovisning av lägenheterna

2021020100196

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1-1001	1	1	1-1001	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 631	4 553
1-1002	1	1	1-1002	1	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 692	3 308
1-1003	1	1	1-1003	1	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	200 000	2 790 000	68 054	5 671
1-1101	1	1	1-1101	2	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	225 000	2 320 000	54 631	4 553
1-1102	1	1	1-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
1-1103	1	1	1-1103	2	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	225 000	1 420 000	25 042	2 087
1-1104	1	1	1-1104	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	68 054	5 671
1-1201	1	1	1-1201	3	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	250 000	2 345 000	54 631	4 553
1-1202	1	1	1-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
1-1203	1	1	1-1203	3	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	250 000	1 445 000	25 042	2 087
1-1204	1	1	1-1204	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	68 054	5 671
1-1301	1	1	1-1301	4	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	275 000	2 370 000	54 631	4 553
1-1302	1	1	1-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
1-1303	1	1	1-1303	4	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	275 000	1 470 000	25 042	2 087
1-1304	1	1	1-1304	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	68 054	5 671
1-1401	1	1	1-1401	5	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	300 000	2 395 000	54 631	4 553
1-1402	1	1	1-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
1-1403	1	1	1-1403	5	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	300 000	1 495 000	25 042	2 087
1-1404	1	1	1-1404	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	68 054	5 671
2-1001	2	2	2-1001	1	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	200 000	2 395 000	54 342	4 529
2-1002	2	2	2-1002	1	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 692	3 308
2-1003	2	2	2-1003	1	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	200 000	2 790 000	67 837	5 633
2-1101	2	2	2-1101	2	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	225 000	2 420 000	54 342	4 529
2-1102	2	2	2-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
2-1103	2	2	2-1103	2	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	225 000	1 420 000	24 970	2 081
2-1104	2	2	2-1104	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	67 837	5 633
2-1201	2	2	2-1201	3	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	250 000	2 445 000	54 342	4 529
2-1202	2	2	2-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
2-1203	2	2	2-1203	3	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	250 000	1 445 000	24 970	2 081
2-1204	2	2	2-1204	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	67 837	5 633
2-1301	2	2	2-1301	4	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	275 000	2 470 000	54 342	4 529
2-1302	2	2	2-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
2-1303	2	2	2-1303	4	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	275 000	1 470 000	24 970	2 081
2-1304	2	2	2-1304	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	67 837	5 633
2-1401	2	2	2-1401	5	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	300 000	2 495 000	54 342	4 529
2-1402	2	2	2-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
2-1403	2	2	2-1403	5	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	300 000	1 495 000	24 970	2 081
2-1404	2	2	2-1404	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	67 837	5 633
2-1501	2	2	2-1501	6	4	RoK	75	0,78%	2 195 000	325 000	2 520 000	54 342	4 529
2-1502	2	2	2-1502	6	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	325 000	1 920 000	39 692	3 308
2-1503	2	2	2-1503	6	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	325 000	1 520 000	24 970	2 081
2-1504	2	2	2-1504	6	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	325 000	2 915 000	67 837	5 633
3-1001	3	3	3-1001	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 486	4 541
3-1002	3	3	3-1002	1	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	200 000	1 395 000	25 331	2 111
3-1003	3	3	3-1003	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 486	4 541
3-1101	3	3	3-1101	2	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	225 000	2 320 000	54 486	4 541
3-1102	3	3	3-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
3-1103	3	3	3-1103	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	67 910	5 659
3-1201	3	3	3-1201	3	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	250 000	2 345 000	54 486	4 541
3-1202	3	3	3-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
3-1203	3	3	3-1203	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	67 910	5 659
3-1301	3	3	3-1301	4	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	275 000	2 370 000	54 486	4 541
3-1302	3	3	3-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
3-1303	3	3	3-1303	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	67 910	5 659
3-1401	3	3	3-1401	5	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	300 000	2 395 000	54 486	4 541
3-1402	3	3	3-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
3-1403	3	3	3-1403	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	67 910	5 659
4-1001	4	4	4-1001	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 847	4 571
4-1002	4	4	4-1002	1	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	200 000	1 395 000	25 331	2 111
4-1003	4	4	4-1003	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 486	4 541
4-1101	4	4	4-1101	2	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	225 000	2 320 000	54 703	4 559
4-1102	4	4	4-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
4-1103	4	4	4-1103	2	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	225 000	2 320 000	54 486	4 541
4-1201	4	4	4-1201	3	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	250 000	2 345 000	54 703	4 559
4-1202	4	4	4-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
4-1203	4	4	4-1203	3	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	250 000	2 345 000	54 486	4 541
4-1301	4	4	4-1301	4	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	275 000	2 370 000	54 703	4 559
4-1302	4	4	4-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
4-1303	4	4	4-1303	4	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	275 000	2 370 000	54 486	4 541
4-1401	4	4	4-1401	5	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	300 000	2 395 000	54 703	4 559
4-1402	4	4	4-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
4-1403	4	4	4-1403	5	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	300 000	2 395 000	54 486	4 541
5-1001	5	5	5-1001	1	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	200 000	2 790 000	68 126	5 677
5-1002	5	5	5-1002	1	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 692	3 308
5-1003	5	5	5-1003	1	4	RoK	95	0,98%	2 590 000	200 000	2 790 000	68 270	5 689



Nr.	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vänplan	Antal rum	Typ	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplättelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
5-1101	5	5	5-1101	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	68 126	5 677
5-1102	5	5	5-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
5-1103	5	5	5-1103	2	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	225 000	1 420 000	24 970	2 081
5-1104	5	5	5-1104	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	68 126	5 677
5-1201	5	5	5-1201	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	68 126	5 677
5-1202	5	5	5-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
5-1203	5	5	5-1203	3	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	250 000	1 445 000	24 970	2 081
5-1204	5	5	5-1204	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	68 126	5 677
5-1301	5	5	5-1301	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	68 126	5 677
5-1302	5	5	5-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
5-1303	5	5	5-1303	4	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	275 000	1 470 000	24 970	2 081
5-1304	5	5	5-1304	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	68 126	5 677
5-1401	5	5	5-1401	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	68 126	5 677
5-1402	5	5	5-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
5-1403	5	5	5-1403	5	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	300 000	1 495 000	24 970	2 081
5-1404	5	5	5-1404	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	68 126	5 677
6-1001	6	6	6-1001	1	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	200 000	2 295 000	54 486	4 541
6-1002	6	6	6-1002	1	1	RoK	35	0,36%	1 195 000	200 000	1 395 000	25 331	2 111
6-1003	6	6	6-1003	1	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	200 000	2 790 000	68 126	5 677
6-1101	6	6	6-1101	2	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	225 000	2 320 000	54 486	4 541
6-1102	6	6	6-1102	2	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 692	3 308
6-1103	6	6	6-1103	2	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	225 000	2 815 000	68 126	5 677
6-1201	6	6	6-1201	3	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	250 000	2 345 000	54 486	4 541
6-1202	6	6	6-1202	3	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 692	3 308
6-1203	6	6	6-1203	3	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	250 000	2 840 000	68 126	5 677
6-1301	6	6	6-1301	4	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	275 000	2 370 000	54 486	4 541
6-1302	6	6	6-1302	4	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 692	3 308
6-1303	6	6	6-1303	4	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	275 000	2 865 000	68 126	5 677
6-1401	6	6	6-1401	5	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	300 000	2 395 000	54 486	4 541
6-1402	6	6	6-1402	5	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 692	3 308
6-1403	6	6	6-1403	5	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	300 000	2 890 000	68 126	5 677
6-1501	6	6	6-1501	6	3	RoK	76	0,78%	2 095 000	325 000	2 420 000	54 486	4 541
6-1502	6	6	6-1502	6	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	325 000	1 920 000	39 692	3 308
6-1503	6	6	6-1503	6	4	RoK	94	0,97%	2 590 000	325 000	2 915 000	68 126	5 677
7-0901	7	7	7-0901	0	2	RoK	55	0,57%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 692	3 308
7-1001	7	7	7-1001	1	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	200 000	2 995 000	76 642	6 387
7-1002	7	7	7-1002	1	3	RoK	76	0,78%	2 160 000	200 000	2 360 000	54 559	4 547
7-1003	7	7	7-1003	1	1	RoK	38	0,39%	1 350 000	200 000	1 550 000	27 568	2 297
7-1004	7	7	7-1004	1	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 476	3 290
7-1005	7	7	7-1005	1	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	200 000	1 795 000	39 476	3 290
7-1101	7	7	7-1101	2	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	225 000	3 020 000	76 642	6 387
7-1102	7	7	7-1102	2	3	RoK	76	0,78%	2 160 000	225 000	2 385 000	54 559	4 547
7-1103	7	7	7-1103	2	1	RoK	38	0,39%	1 350 000	225 000	1 575 000	27 568	2 297
7-1104	7	7	7-1104	2	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 476	3 290
7-1105	7	7	7-1105	2	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	225 000	1 820 000	39 476	3 290
7-1201	7	7	7-1201	3	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	250 000	3 045 000	76 642	6 387
7-1202	7	7	7-1202	3	3	RoK	76	0,78%	2 160 000	250 000	2 410 000	54 559	4 547
7-1203	7	7	7-1203	3	1	RoK	38	0,39%	1 350 000	250 000	1 600 000	27 568	2 297
7-1204	7	7	7-1204	3	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 476	3 290
7-1205	7	7	7-1205	3	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	250 000	1 845 000	39 476	3 290
7-1301	7	7	7-1301	4	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	275 000	3 070 000	76 642	6 387
7-1302	7	7	7-1302	4	3	RoK	76	0,78%	2 160 000	275 000	2 435 000	54 559	4 547
7-1303	7	7	7-1303	4	1	RoK	38	0,39%	1 350 000	275 000	1 625 000	27 568	2 297
7-1304	7	7	7-1304	4	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 476	3 290
7-1305	7	7	7-1305	4	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	275 000	1 870 000	39 476	3 290
7-1401	7	7	7-1401	5	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	300 000	3 095 000	76 642	6 387
7-1402	7	7	7-1402	5	3	RoK	76	0,78%	2 160 000	300 000	2 460 000	54 559	4 547
7-1403	7	7	7-1403	5	1	RoK	38	0,39%	1 350 000	300 000	1 650 000	27 568	2 297
7-1404	7	7	7-1404	5	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 476	3 290
7-1405	7	7	7-1405	5	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	300 000	1 895 000	39 476	3 290
7-1501	7	7	7-1501	6	5	RoK	106	1,10%	2 795 000	325 000	3 120 000	76 642	6 387
7-1502	7	7	7-1502	6	5	RoK	116	1,20%	3 125 000	230 000	3 355 000	83 714	6 976
7-1503	7	7	7-1503	6	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	325 000	1 920 000	39 476	3 290
7-1504	7	7	7-1504	6	2	RoK	55	0,56%	1 595 000	325 000	1 920 000	39 476	3 290
7-1601	7	7	7-1601	7	4	RoK	98	1,01%	2 900 000	200 000	3 100 000	70 363	5 864
Totalt lgh							9697	100,00%	276 480 000	35 780 000	312 260 000	6 998 153	583 179

De i bostadsrättsföreningen Ingående lägenheterna presenteras nedan.

*Andelstal är beräknade efter yta.

**I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per hus för hushållsel beräknas till ca 4 800 kr/ år. Kostnaden varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

***Andelstalen avrunda till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifter.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser och upplåtelseavgifter	32 201
Belåning i förening	13 801
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	302
Produktionskostnad av föreningens fastighet	46 002
Amortering	138
Avsättning till fond	50
Sparande (amortering + avsättning till fond)	188
Genomsnittlig årsavgift	722

2021020100198



9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar föreningens beräknade resultat- och likviditets utveckling.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Bedömd snittränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%	
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Intäkter									
Årsavgifter	6 998 153	7 138 116	7 280 878	7 426 495	7 575 025	7 726 526	8 530 709	9 418 592	
Övriga intäkter	612 600	624 852	637 349	650 096	663 098	676 360	746 756	824 479	
Summa	7 610 753	7 762 968	7 918 227	8 076 591	8 238 123	8 402 886	9 277 465	10 243 071	
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	2 417 000	2 465 340	2 514 647	2 564 940	2 616 239	2 668 563	2 946 310	3 252 964	
GA/samfällighet/övrigt	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647	
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	363 384	
Summa	2 442 000	2 490 840	2 540 657	2 591 470	2 643 299	2 696 165	2 976 784	3 649 995	
Finansiella utgifter									
Låneräntor	3 345 645	3 312 188	3 278 732	3 245 275	3 211 819	3 814 035	4 215 512	3 981 317	
Amorteringar	1 338 258	1 338 258	1 338 258	1 338 258	1 338 258	1 338 258	1 338 258	1 338 258	
Summa	4 683 903	4 650 446	4 616 990	4 583 533	4 550 077	5 152 293	5 553 770	5 319 575	
Ingående kassa	420 000								
Avsättning till fond	484 850	621 681	760 580	901 588	1 044 747	554 428	746 910	1 273 501	
Likviditet	904 850	1 526 531	2 287 112	3 188 700	4 233 448	4 787 875	9 318 373	15 333 497	

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	7 610 753	7 762 968	7 918 227	8 076 591	8 238 123	8 402 886	9 277 465	10 243 071	
Rörelsekostnader	2 442 000	2 490 840	2 540 657	2 591 470	2 643 299	2 696 165	2 976 784	3 649 995	
Avskrivningar	4 016 806	4 016 806	4 016 806	4 016 806	4 016 806	4 016 806	4 016 806	4 016 806	
Räntekostnader	3 345 645	3 312 188	3 278 732	3 245 275	3 211 819	3 814 035	4 215 512	3 981 317	
Årest resultat	-2 193 698	-2 056 867	-1 917 968	-1 776 960	-1 633 801	-2 124 121	-1 931 638	-1 405 048	
Ackumulerat resultat	-2 193 698	-4 250 565	-6 168 533	-7 945 493	-9 579 295	-11 703 415	-20 565 659	-27 943 278	
Ackumulerad fond	484 850	1 106 531	1 867 112	2 768 700	3 813 448	4 367 875	8 898 373	14 913 497	

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation (kr/m ²)								
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	311	320	330	340	350	360	418	484
Kapitalutgifter	483	480	476	473	469	531	573	549
Övriga intäkter	65	67	69	71	73	75	87	101
Ökad nettokostnad	7	-3	-14	-25	-35	20	23	-40
Avgift med inflation +1%	729	733	737	741	746	816	903	892
Avgift enligt prognos	722	736	751	766	781	797	880	932

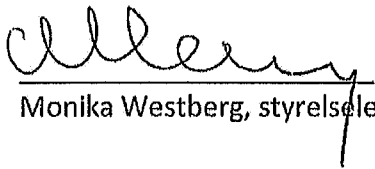
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 5 åren och 0,5 procent ökning år 6 samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Låneränta (kr/m ²)								
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1,5%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	302	308	314	320	327	333	368	406
Kapitalutgifter	621	616	611	607	602	662	697	666
Övriga intäkter	63	64	66	67	68	70	77	85
Avgift låneränta +1%	860	860	860	860	860	926	988	987
Avgift enligt prognos	722	736	751	766	781	797	880	971

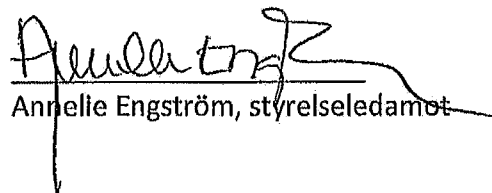
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande 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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel och sophantering. Vatten och avlopp debiteras separat.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

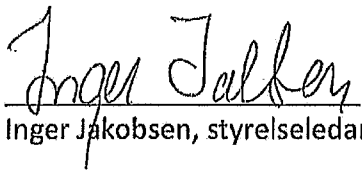
Göteborg 2021-01-10



Monika Westberg, styrelseledamot



Annelie Engström, styrelseledamot



Inger Jakobsen, styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-01-10

Stadgar för Brf Fjädermoln registrerade 2018-06-19

Registreringsbevis för Brf Fjädermoln

Fastighetsutdrag

Köpeavtal gällande fastigheten Biskopsgården 96:9 tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Fjädermoln dat. 2019-09-18

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Fjädermoln och Göteborgs Egnahems AB om att uppföra 140 bostadslägenheter, garage med 64 platser och 27 p-platser i markplan dat. 2019-09-18

Offert för finansieringen av Brf Fjädermoln dat. 2021-01-15

Beslut om bygglov på fastigheten Biskopsgården 96:9 dat. 2019-03-14

Taxeringsvärdesberäkning

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fjädermoln, Göteborgs kommun, med org.nr 769636-4103, 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, avsättningar till yttre fonden 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 från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 140 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-01-20



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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