Registrerades av Bolagsverket
2022-03-28 12:28
R164833/22

Ekonomisk Plan– Fjällbo Park

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

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-12-06 med organisationsnummer 769636-9953 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomisk 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 Februari 2022. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m2) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2022-02-15 mellan Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park 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 av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Utby 129:5 köptes med Köpeavtal daterad 2022-02-15 mellan Brf Fjällbo Park och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under februari 2022. Första inflyttning beräknas ske med start september månad 2022.

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Utby 129:5. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.
Adress	Fjällbo Ängsväg 1-11, Fjällbo Park 37
Areal (ca)	6549 m²
Boarea (ca)	5617 m² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	90 lägenheter i 5 hus i 3-4 plan. Markparkering med 43 fasta platser hyrs av Familjebostäder. 26 platser hyrs av Familjebostäder med tillståndparkering. Det finns ett styrelserum och övernattningslägenhet i hus 5. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2022
Gällande detaljplan	Detaljplan Utby - Akt 1480K-2-5351
Bygglov	Bygglov beviljat 2020-03-03
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 142 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 42 000 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti tecknad via Gar-Bo försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Förråd i husens källare. Miljöhus i komplementbyggnad.
Samfällighet	Ingår ej i samfällighet.

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta eller källare grundlagd med pålar till fast botten.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong.
Fasader	Trä.
Yttertak	Taktegel
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Betongplattor med stålräcken. Uteplats med betongsten.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Comhem. Basutbud tv och bredband 100/100.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	***Golv***	***Väggar***
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målade
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin kombo maskin.	

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

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park beräknas uppgå till en summa om 321 924 000 kronor. Vidare ingår en kassa på 360 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	40 337 000
Produktionskostnad	281 227 000
Kassa /likviditetsreserv	360 000
Totalt	**321 924 000**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor februari 2022. 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	22 468 000	2,00%	449 360	224 680	3-mån
Lån	22 468 000	2,30%	516 764	224 680	2 år
Lån	22 468 000	2,40%	539 232	224 680	5 år
Summa lån	**67 404 000**				
Upplåtelseavgifter	30 900 000				
Insatser	223 620 000				
Totalt	**321 924 000**		**1 505 356**	**674 040**	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter 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 över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 2 812 270 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 298 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

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

Kostnadsslag	**(kr)**	**(kr/m2)**
Kapitalkostnader enl ovan	2 179 396	388
Drift/underhållskostnader:	**(kr)**	**(kr/m2)**
Löpande underhåll	196 000	35
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	167 500	30
Fastighetsskötsel/reparation	224 000	40
Försäkring	87 000	15
Renhållning/sophantering	101 000	18
Vatten och avlopp	196 000	35
Elförbrukning (gemensam)	84 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	421 000	75
Övrigt	200 000	36
Summa	**1 676 500**	**298**
Parkering	491 400	87
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	168 510	30
Totalt	**4 515 806**	**804**

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Kostnadsslag	**(kr)**
Årsavgifter	4 024 406
Hyresintäkter	491 400
Debitering individuell mätning	0
Totalt	**4 515 806**

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt-elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
11-1001	1	1	11-1001	0	3	RoK	U	78	1,39%	2 940 000	400 000	3 340 000	55 885	4 657
11-1002	1	1	11-1002	0	1	RoK	U	34	0,61%	1 400 000	200 000	1 600 000	24 360	2 030
11-1003	1	1	11-1003	0	1	RoK	U	34	0,61%	1 400 000	200 000	1 600 000	24 360	2 030
11-1004	1	1	11-1004	0	4	RoK	U	91	1,62%	3 320 000	500 000	3 820 000	65 199	5 433
11-1101	1	1	11-1101	1	4	RoK	B	102	1,82%	3 740 000	500 000	4 240 000	73 080	6 090
11-1102	1	1	11-1102	1	1	RoK	B	34	0,61%	1 450 000	200 000	1 650 000	24 360	2 030
11-1103	1	1	11-1103	1	1	RoK	B	34	0,61%	1 450 000	200 000	1 650 000	24 360	2 030
11-1104	1	1	11-1104	1	4	RoK	B	97	1,73%	3 630 000	500 000	4 130 000	69 497	5 791
11-1201	1	1	11-1201	2	4	RoK	B	102	1,82%	3 790 000	500 000	4 290 000	73 080	6 090
11-1202	1	1	11-1202	2	1	RoK	B	34	0,61%	1 500 000	200 000	1 700 000	24 360	2 030
11-1203	1	1	11-1203	2	1	RoK	B	34	0,61%	1 500 000	200 000	1 700 000	24 360	2 030
11-1204	1	1	11-1204	2	4	RoK	B	97	1,73%	3 680 000	500 000	4 180 000	69 497	5 791
11-1301	1	1	11-1301	3	3	RoK	B	80	1,42%	3 220 000	400 000	3 620 000	57 318	4 776
11-1302	1	1	11-1302	3	3	RoK	B	86	1,53%	3 300 000	500 000	3 800 000	61 616	5 135
12-1001	1	2	12-1001	0	3	RoK	U	76	1,35%	2 850 000	400 000	3 250 000	54 452	4 538
12-1002	1	2	12-1002	0	1	RoK	U	32	0,57%	1 300 000	200 000	1 500 000	22 927	1 911
12-1003	1	2	12-1003	0	2	RoK	U	41	0,73%	1 610 000	300 000	1 910 000	29 375	2 448
12-1004	1	2	12-1004	0	4	RoK	U	96	1,71%	3 530 000	500 000	4 030 000	68 781	5 732
12-1101	1	2	12-1101	1	3	RoK	B	82	1,46%	3 160 000	400 000	3 560 000	58 750	4 896
12-1102	1	2	12-1102	1	1	RoK	B	32	0,57%	1 350 000	200 000	1 550 000	22 927	1 911
12-1103	1	2	12-1103	1	2	RoK	B	41	0,73%	1 660 000	300 000	1 960 000	29 375	2 448
12-1104	1	2	12-1104	1	4	RoK	B	96	1,71%	3 580 000	500 000	4 080 000	68 781	5 732
12-1201	1	2	12-1201	2	3	RoK	B	82	1,46%	3 210 000	400 000	3 610 000	58 750	4 896
12-1202	1	2	12-1202	2	1	RoK	B	32	0,57%	1 400 000	200 000	1 600 000	22 927	1 911
12-1203	1	2	12-1203	2	2	RoK	B	41	0,73%	1 710 000	300 000	2 010 000	29 375	2 448
12-1204	1	2	12-1204	2	4	RoK	B	96	1,71%	3 630 000	500 000	4 130 000	68 781	5 732
12-1301	1	2	12-1301	3	3	RoK	B	77	1,37%	3 090 000	400 000	3 490 000	55 168	4 597
12-1302	1	2	12-1302	3	3	RoK	B	83	1,48%	3 360 000	400 000	3 760 000	59 467	4 956
21-1001	2	1	21-1001	0	3	RoK	U	68	1,21%	2 500 000	400 000	2 900 000	48 720	4 060
21-1002	2	1	21-1002	0	2	RoK	U	42	0,75%	1 660 000	300 000	1 960 000	30 092	2 508
21-1003	2	1	21-1003	0	2	RoK	U	64	1,14%	2 740 000	300 000	3 040 000	45 854	3 821
21-1101	2	1	21-1101	1	3	RoK	B	74	1,32%	2 810 000	400 000	3 210 000	53 019	4 418
21-1102	2	1	21-1102	1	2	RoK	B	42	0,75%	1 710 000	300 000	2 010 000	30 092	2 508
21-1103	2	1	21-1103	1	2	RoK	B	64	1,14%	2 790 000	300 000	3 090 000	45 854	3 821
21-1201	2	1	21-1201	2	3	RoK	B	74	1,32%	2 860 000	400 000	3 260 000	53 019	4 418
21-1202	2	1	21-1202	2	2	RoK	B	42	0,75%	1 760 000	300 000	2 060 000	30 092	2 508
21-1203	2	1	21-1203	2	2	RoK	B	64	1,14%	2 840 000	300 000	3 140 000	45 854	3 821
21-1301	2	1	21-1301	3	2	RoK	B	66	1,18%	2 990 000	300 000	3 290 000	47 287	3 941
21-1302	2	1	21-1302	3	2	RoK	B	53	0,94%	2 380 000	300 000	2 680 000	37 973	3 164
22-1001	2	2	22-1001	0	3	RoK	U	69	1,23%	2 540 000	400 000	2 940 000	49 436	4 120
22-1002	2	2	22-1002	0	2	RoK	U	42	0,75%	1 660 000	300 000	1 960 000	30 092	2 508
22-1003	2	2	22-1003	0	2	RoK	U	46	0,82%	1 860 000	300 000	2 160 000	32 958	2 746
22-1101	2	2	22-1101	1	3	RoK	B	75	1,34%	2 850 000	400 000	3 250 000	53 735	4 478
22-1102	2	2	22-1102	1	2	RoK	B	42	0,75%	1 710 000	300 000	2 010 000	30 092	2 508
22-1103	2	2	22-1103	1	2	RoK	B	64	1,14%	2 790 000	300 000	3 090 000	45 854	3 821
22-1201	2	2	22-1201	2	3	RoK	B	75	1,34%	2 900 000	400 000	3 300 000	53 735	4 478
22-1202	2	2	22-1202	2	2	RoK	B	42	0,75%	1 760 000	300 000	2 060 000	30 092	2 508
22-1203	2	2	22-1203	2	2	RoK	B	64	1,14%	2 840 000	300 000	3 140 000	45 854	3 821

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.
**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.
*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt-elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
22-1301	2	2	22-1301	3	2	RoK	B	54	0,96%	2 400 000	300 000	2 700 000	38 689	3 224
22-1302	2	2	22-1302	3	2	RoK	B	54	0,96%	2 430 000	300 000	2 730 000	38 689	3 224
31-1001	3	1	31-1001	0	3	RoK	U	68	1,21%	2 500 000	400 000	2 900 000	48 720	4 060
31-1002	3	1	31-1002	0	1	RoK	U	38	0,68%	1 600 000	200 000	1 800 000	27 226	2 269
31-1003	3	1	31-1003	0	3	RoK	U	68	1,21%	2 500 000	400 000	2 900 000	48 720	4 060
31-1101	3	1	31-1101	1	3	RoK	B	68	1,21%	2 550 000	400 000	2 950 000	48 720	4 060
31-1102	3	1	31-1102	1	1	RoK	B	38	0,68%	1 650 000	200 000	1 850 000	27 226	2 269
31-1103	3	1	31-1103	1	3	RoK	B	74	1,32%	2 810 000	400 000	3 210 000	53 019	4 418
31-1201	3	1	31-1201	2	3	RoK	B	68	1,21%	2 600 000	400 000	3 000 000	48 720	4 060
31-1202	3	1	31-1202	2	1	RoK	B	38	0,68%	1 700 000	200 000	1 900 000	27 226	2 269
31-1203	3	1	31-1203	2	3	RoK	B	74	1,32%	2 860 000	400 000	3 260 000	53 019	4 418
31-1301	3	1	31-1301	3	2	RoK	B	53	0,94%	2 380 000	300 000	2 680 000	37 973	3 164
31-1302	3	1	31-1302	3	2	RoK	B	64	1,14%	2 890 000	300 000	3 190 000	45 854	3 821
41-1001	4	1	41-1001	0	3	RoK	U	68	1,21%	2 500 000	400 000	2 900 000	48 720	4 060
41-1002	4	1	41-1002	0	1	RoK	U	38	0,68%	1 600 000	200 000	1 800 000	27 226	2 269
41-1003	4	1	41-1003	0	3	RoK	U	68	1,21%	2 500 000	400 000	2 900 000	48 720	4 060
41-1101	4	1	41-1101	1	3	RoK	B	68	1,21%	2 550 000	400 000	2 950 000	48 720	4 060
41-1102	4	1	41-1102	1	1	Rok	B	38	0,68%	1 650 000	200 000	1 850 000	27 226	2 269
41-1103	4	1	41-1103	1	3	Rok	B	74	1,32%	2 810 000	400 000	3 210 000	53 019	4 418
41-1201	4	1	41-1201	2	3	Rok	B	68	1,21%	2 600 000	400 000	3 000 000	48 720	4 060
41-1202	4	1	41-1202	2	1	Rok	B	38	0,68%	1 700 000	200 000	1 900 000	27 226	2 269
41-1203	4	1	41-1203	2	3	Rok	B	74	1,32%	2 860 000	400 000	3 260 000	53 019	4 418
41-1301	4	1	41-1301	3	2	Rok	B	53	0,94%	2 380 000	300 000	2 680 000	37 973	3 164
41-1302	4	1	41-1302	3	2	Rok	B	64	1,14%	2 890 000	300 000	3 190 000	45 854	3 821
51-1001	5	1	51-1001	0	3	Rok	U	77	1,37%	2 890 000	400 000	3 290 000	55 168	4 597
51-1002	5	1	51-1002	0	1	Rok	U	33	0,59%	1 350 000	200 000	1 550 000	23 643	1 970
51-1003	5	1	51-1003	0	2	Rok	U	42	0,75%	1 660 000	300 000	1 960 000	30 092	2 508
51-1004	5	1	51-1004	0	4	Rok	U	97	1,73%	3 580 000	500 000	4 080 000	69 497	5 791
51-1101	5	1	51-1101	1	3	Rok	B	82	1,46%	3 160 000	400 000	3 560 000	58 750	4 896
51-1102	5	1	51-1102	1	1	Rok	B	33	0,59%	1 400 000	200 000	1 600 000	23 643	1 970
51-1103	5	1	51-1103	1	2	Rok	B	42	0,75%	1 710 000	300 000	2 010 000	30 092	2 508
51-1104	5	1	51-1104	1	4	Rok	B	97	1,73%	3 630 000	500 000	4 130 000	69 497	5 791
51-1201	5	1	51-1201	2	3	Rok	B	82	1,46%	3 210 000	400 000	3 610 000	58 750	4 896
51-1202	5	1	51-1202	2	1	Rok	B	33	0,59%	1 450 000	200 000	1 650 000	23 643	1 970
51-1203	5	1	51-1203	2	2	Rok	B	42	0,75%	1 760 000	300 000	2 060 000	30 092	2 508
51-1204	5	1	51-1204	2	4	Rok	B	98	1,74%	3 720 000	500 000	4 220 000	70 214	5 851
51-1301	5	1	51-1301	3	3	Rok	B	82	1,46%	3 260 000	400 000	3 660 000	58 750	4 896
51-1302	5	1	51-1302	3	1	Rok	B	33	0,59%	1 500 000	200 000	1 700 000	23 643	1 970
51-1303	5	1	51-1303	3	2	Rok	B	42	0,75%	1 810 000	300 000	2 110 000	30 092	2 508
51-1304	5	1	51-1304	3	4	Rok	B	98	1,74%	3 770 000	500 000	4 270 000	70 214	5 851
51-1401	5	1	51-1401	4	3	Rok	B	85	1,51%	3 490 000	400 000	3 890 000	60 900	5 075
51-1402	5	1	51-1402	4	3	RoK	B	93	1,66%	3 650 000	500 000	4 150 000	66 632	5 553
Totalt lgh								**5617**	**100,00%**	**223 620 000**	**30 900 000**	**254 520 000**	**4 024 406**	**335 367**

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.
**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.
*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser	45 312
Belåning i förening	12 000
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	416
Produktionskostnad av föreningens fastighet inkl föreningen kassa	57 312
Amortering	120
Avsättning till fond	30
Sparande (amortering + avsättning till fond)	150
Genomsnittlig årsavgift	716

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, 15 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Likviditetsprognos (kr)									
År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Bedömd snittränta	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,73%	3,23%	3,23%	3,23%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter									
Årsavgifter	4 024 406	4 104 894	4 186 992	4 270 732	4 356 146	4 443 269	4 905 728	5 310 118	5 416 321
Övriga intäkter	491 400	501 228	511 253	521 478	531 907	542 545	599 014	648 392	661 360
Summa	4 515 806	4 606 122	4 698 245	4 792 209	4 888 054	4 985 815	5 504 742	5 958 510	6 077 680
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	1 676 500	1 710 030	1 744 231	1 779 115	1 814 698	1 850 991	2 043 644	2 212 106	2 256 348
Parkering	491 400	501 228	511 253	521 478	531 907	542 545	599 014	648 392	661 360
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	173 092
Summa	2 167 900	2 211 258	2 255 483	2 300 593	2 346 605	2 393 537	2 642 658	2 860 498	3 090 800
Finansiella utgifter									
Låneräntor	1 505 356	1 490 302	1 475 249	1 460 195	1 445 142	1 750 257	1 961 456	1 874 281	1 852 487
Amorteringar	674 040	674 040	674 040	674 040	674 040	674 040	674 040	674 040	674 040
Summa	2 179 396	2 164 342	2 149 289	2 134 235	2 119 182	2 424 297	2 635 496	2 548 321	2 526 527
Ingående kassa	360 000	**528 510**	**759 032**	**1 052 504**	**1 409 886**	**1 832 153**	**3 385 223**	**4 770 391**	**5 320 082**
Avsättning till fond	168 510	171 880	175 318	178 824	182 401	186 049	205 413	222 345	226 792
Likviditet	528 510	759 032	1 052 504	1 409 886	1 832 153	2 000 133	3 611 811	5 320 082	5 780 436
Avsättning till fond ackumulerad	168 510	340 390	515 708	694 532	876 933	1 062 981	2 050 550	2 914 114	3 140 906

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	4 515 806	4 606 122	4 698 245	4 792 209	4 888 054	4 985 815	5 504 742	5 958 510	6 077 680
Rörelsekostnader	2 167 900	2 211 258	2 255 483	2 300 593	2 346 605	2 393 537	2 642 658	2 860 498	3 090 800
Avskrivningar	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270	2 812 270
Räntekostnader	1 505 356	1 490 302	1 475 249	1 460 195	1 445 142	1 750 257	1 961 456	1 874 281	1 852 487
Årest resultat	-1 969 720	-1 907 708	-1 844 757	-1 780 849	-1 715 963	-1 970 249	-1 911 642	-1 588 538	-1 677 876
Ackumulerat resultat	-1 969 720	-3 877 428	-5 722 186	-7 503 034	-9 218 997	-11 189 247	-20 268 719	-27 113 368	-28 791 244
Ackumulerad fond	168 510	340 390	515 708	694 532	876 933	1 062 981	2 050 550	2 914 114	3 140 906

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

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, 15 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
Inflation (kr/m2)									
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	428	441	455	468	482	497	576	648	667
Kapitalutgifter	388	385	383	380	377	432	469	454	450
Övriga intäkter	90	93	96	98	101	104	121	136	140
Ökad nettokostnad	10	13	17	21	25	30	54	78	54
Avgift med inflation +1%	726	744	763	781	801	821	928	1044	1031
Avgift enlig prognos	716	731	745	760	776	791	873	965	977

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11, 15och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
låneränta (kr/m2)									
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	416	424	433	441	450	459	507	549	560
Kapitalutgifter	508	504	500	496	492	489	469	454	450
Övriga intäkter	87	89	91	93	95	97	107	115	118
Avgift låneränta +1%	836	839	842	845	848	851	870	887	892
Avgift enligt prognos	716	731	745	760	776	791	873	945	964

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
låneränta (kr/m2)									
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	416	424	433	441	450	459	507	549	560
Kapitalutgifter	628	623	618	613	608	603	577	557	552
Övriga intäkter	87	89	91	93	95	97	107	115	118
Avgift låneränta +2%	956	958	960	961	963	965	978	990	994
Avgift enligt prognos	716	731	745	760	776	791	873	945	964

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 föreningen tecknar tilläggsförsäkring för bostadsrätt i fastighetsförsäkringen.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2022-02-

_____
Monica Westberg, styrelseledamot

_____
Annelie Engström, styrelseledamot

_____
Inger Jacobsen styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fjällbo Park med org.nr 769636-9953, 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.

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.

Enligt digital signering

Maximilian Stea	Per Envall
Jur kand	*Civilekonom*
Gar-Bo Besiktning AB	*Gar-Bo Besiktning AB*

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering
Stadgar för Brf Fjällbo Park registrerade 2018-12-06
Registreringsbevis för Brf Fjällbo Park
Fastighetsutdrag
Köpeavtal gällande fastigheten Utby 129:5, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Fjällbo Park dat. 2022-02-15
Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Fjällbo Park och Göteborgs Egnahems AB om att uppföra 90 bostadslägenheter, inredda vindar samt källare med förråd dat. 2022-02-15
Offert för finansieringen av Brf Fjällbo Park dat. 2022-02-21
Beslut om bygglov dat. 2020-03-03
Taxeringsvärdesberäkning

Transaktion 09222115557464003266 Signerat PE, MS, AE, IJ, MW

Verifikat

Transaktion 09222115557464003266

Dokument

Brf Fjällbo Park, kalkyl och intyg 220228
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-02-28 13:25:14 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2022-03-03 10:49:03 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-03-03 10:49:03 CET (+0100)

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-03-03 10:27:57 CET (+0100)

Annelie Engström (AE)
annelie.engstrom@egnahemsbolaget.se
Signerade 2022-02-28 17:29:40 CET (+0100)

Inger Jakobsen (IJ)
ingerjakobsen58@gmail.com
Signerade 2022-03-03 09:32:16 CET (+0100)

Monica Westberg (MW)
monica.westberg@egnahemsbolaget.se
Signerade 2022-03-03 10:25:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify