

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 2

Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4-5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	7
F. Ekonomisk prognos	8
G. Känslighetsanalys	9
H. Särskilda förhållanden	10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser inte att upplåta några lokaler med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för att kunna teckna förhandsavtal. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för kalkylens upprättande, februari 2019.

Förhandsavtal kommer att tecknas och förskottsbetalning tas in efter tillstånd för detta har erhållits från Bolagsverket. En utställd garanti garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enl 5 kap 5 § Bostadsrättslagen.

Under kvartal 4, 2019 beräknas byggnation av de 39 lägenheterna samt miljörum påbörjas. Upplåtelse av lägenheterna beräknas senast ske i november 2020 när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna ske under kvartal 1, 2021.

En ekonomisk förening har ingått ett avtal om förvärv av fastigheten Bergsjön 54:4. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar en ekonomisk förening, vilken är ägare till fastigheten genom köpekontrakt. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärvade ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus och komplementbyggnader på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till, enligt C pkt sid 6, 105 000 000 /etthundrafemmiljoner/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst av säljarna under paragraf 5.1.14 särskilda bestämmelser pkt 6 i Andelsöverlåtelseavtalet där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

Garageplatser kommer att finnas i gemensamhetsanläggning bestående av parkeringsgarage och gårdsyta. Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen har andelar. Samfällighetsföreningen hyr ut garageplatser till medlemmarna i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv (utöver grundutbud) och bredband.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

B. Beskrivning av fastigheten (uppgifterna är preliminära)

Fastighetsbeteckning:..... Bergsjön 54:4, Göteborgs kommun

Fastighetsarea:..... 1567 m²

Adress:..... Tellusgatan 41, Göteborg

Kommundel:..... Bergsjön, Göteborg

Boarea:..... 2 624 m²

Antal bostadslägenheter: 39 st

Byggnadens utformning:..... Ett (1) punkthus

Gemensamhetsanläggning Andel i Bergsjön Ga:29

Ändamål: Garage, tillfartsvägar, dagvatten, friyta, belysning mm

Detaljplan Detaljplan för bostäder och förskola vid Mercuriusgatan
inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg, en del av BoStad2021. Akt 1480K-2-5401

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	105 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	105 050 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2021

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	6 600 000	0	0	6 600 000
Byggnad kronor	35 000 000	0	0	35 000 000
SUMMA	41 600 000	0	0	41 600 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften

höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	11 038 500	1,98%	218 562	90	122 527	341 089
Fastighetslån nr 1B 1b)	11 038 500	2,28%	251 678	90	122 527	374 205
Fastighetslån nr 1C 1c)	11 373 000	2,54%	288 874	90	126 240	415 114
Summa lån	33 450 000					
Upplåtelseavgifter	11 455 878					
Insatser	60 144 122					
Summa finansiering	105 050 000	---	759 114	---	371 295	1 130 409
Nettokapitalkostnad år 1						1 130 409

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
---	----------------	-----------------	----------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. 90 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. 90 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. 90 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnader från föregående sida

1 130 409

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 2 x aktuellt prisbasbelopp

93 000

Driftskostnader

Inkl moms		Kronor	
	Teknisk förvaltning	55 000	
	Trappstädning	22 000	
	Ekonomisk förvaltning	55 000	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	29 000	
	Vattenförbrukning gemensam	6 000	
	Uppvärmning gemensam	20 000	
	Elförbrukning, gemensam	64 000	
	Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 31 kr/m2 år	81 344	
	Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 24 kr/m2 år	62 976	
	Telefon till hissar	3 500	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	37 000	
	Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 47 kr/m2 år.	123 328	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	70 000	
	Renhållning	59 000	
	Försäkringar	29 000	
	Hyra entremattor	8 000	
	Bredband	6 000	
	Digitaltv grundutbud	30 000	
	Individuellt mätningssystem	7 000	
	Hissar, besiktning	7 000	
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	14 051	
	Summa kostnader	789 199	789 199

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

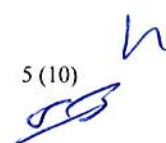
Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR**2 012 608**

Not Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.
Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.



E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	2 624 m2	665 kr/m2 år	1 744 960
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		31 kr/m2 år	81 344
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		24 kr/m2 år	62 976
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		47 kr/m2 år	123 328
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 012 608 2 012 608

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	40 015
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	29 362
Belåning kr per m2 BOA	12 728
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	301 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	767 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	141
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	35

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga kostnader, ingår med 102 kr/m2.

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR

0

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

h
5/5

Tabell E. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhets-beskrivning 4) RK	Andels tal %	Års-avgift (kall) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månads-avgift varm kr	Månads-avgift kall kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl avg, kr
2:0901	1	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	9 513	1 800 000
2:0902	1	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	9 513	1 800 000
2:1001	2	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	59 513	1 850 000
2:1002	2	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	84 513	1 875 000
2:1101	3	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	234 513	2 025 000
2:1102	3	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	198 605	1 650 000
2:1103	3	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	289 882	1 375 000
2:1104	3	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	173 605	1 625 000
2:1105	3	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	159 513	1 950 000
2:1201	4	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	259 513	2 050 000
2:1202	4	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	223 605	1 675 000
2:1203	4	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	314 882	1 400 000
2:1204	4	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	198 605	1 650 000
2:1205	4	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	184 513	1 975 000
2:1301	5	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	309 513	2 100 000
2:1302	5	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	248 605	1 700 000
2:1303	5	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	364 882	1 450 000
2:1304	5	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	223 605	1 675 000
2:1305	5	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	209 513	2 000 000
2:1401	6	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	359 513	2 150 000
2:1402	6	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	298 605	1 750 000
2:1403	6	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	389 882	1 475 000
2:1404	6	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	273 605	1 725 000
2:1405	6	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	259 513	2 050 000
2:1501	7	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	409 513	2 200 000
2:1502	7	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	348 605	1 800 000
2:1503	7	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	414 882	1 500 000
2:1504	7	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	323 605	1 775 000
2:1505	7	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	309 513	2 100 000
2:1601	8	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	459 513	2 250 000
2:1602	8	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	398 605	1 850 000
2:1603	8	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	439 882	1 525 000
2:1604	8	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	373 605	1 825 000
2:1605	8	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	359 513	2 150 000
2:1701	9	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	509 513	2 300 000
2:1702	9	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	448 605	1 900 000
2:1703	9	40	1 RK	1,8042	31 483	1 240	960	1 880	35 563	2 964	2 624	1 085 118	489 882	1 575 000
2:1704	9	62	2 RK	2,4132	42 109	1 922	1 488	2 914	48 433	4 036	3 509	1 451 395	423 605	1 875 000
2:1705	9	82	3 RK	2,9770	51 947	2 542	1 968	3 854	60 311	5 026	4 329	1 790 487	409 513	2 200 000
SUMMA	2 624			100,0002	1 744 960	81 344	62 976	123 328	2 012 608			60 144 122	11 455 878	71 600 000

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

- 1) Prel årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 31 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 24 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 47 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har en balkong. Lgh 2:1001 och 2:1002 har ytterligare en balkong.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt	Kronor	kr/m ²
RK : Rum och Kök	Årsavgift	2 012 608	767
	Summa insats och uppl avgift	71 600 000	27 287

SS h

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Årsavgifter	2 012 608	2 052 860	2 093 917	2 135 795	2 178 511	2 222 081	2 453 357	2 708 703
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt	767	782	798	814	830	847	935	1 032
Summa intäkter *	2 012 608	2 052 860	2 093 917	2 135 795	2 178 511	2 222 081	2 453 357	2 708 703
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl eko plan	759 114	750 688	742 262	733 836	725 410	716 983	674 808	632 632
Amorteringar a)	371 295	371 295	371 295	371 295	371 295	371 689	371 689	371 689
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	789 199	804 983	821 083	837 505	854 255	871 340	962 029	1 062 158
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 679	113 367	125 166
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	74 473
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	31 034	62 520	94 467	126 885	159 390	331 464	442 585
Summa kostnader *	2 012 608	2 052 860	2 093 917	2 135 795	2 178 511	2 222 081	2 453 357	2 708 703
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	81 034	143 554	238 021	364 906	524 296	1 832 322	3 966 269
Räntebärande (medelränta) c)	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 2 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett redovisningsmässigt underskott. Årsavgiften beräknas så, att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar, varför endast beräknade amorteringar angivits i prognosen ovan. Med en 90-årig rak avskrivningsplan blir avskrivningarna 1 126 933 kr/år, (avskrivningsunderlag 101 424 000 kr). Det redovisningsmässiga resultatet blir då för varje år 755 638 kr lägre än det som anges ovan.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Anmärkning: Prognosen utgår från kostnadskalkylens första år och där gjorda antaganden. Av förenklingsskal är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

ss h

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 031	2 036
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	767	782	798	814	830	847	935	1 032
2. Antagen räntenivå +1 %	894	908	923	937	952	967	1 048	1 139
3. Antagen räntenivå +2 %	1 022	1 034	1 047	1 060	1 074	1 088	1 162	1 245
5. Antagen räntenivå -1 %	640	656	673	691	708	726	822	926
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	767	786	805	825	845	865	977	1 109
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	767	789	812	835	860	885	1 023	1 197
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	767	779	791	804	816	829	897	966

Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i kostnadskalkylen.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 2 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fond-avsettnings och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i kostnadskalkyl.

Kostnad för bilplats / carport ingår inte i ovan redovisade boendekostnader.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på ca 0,65% (217 425 kr år 1) motsvarande ca 83 kronor per m2 och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 0,65% innebär detta att föreningens månadsavgifter kan förbli oförändrade.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv och bredband.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Garageplatser kommer att finnas i gemensamhetsanläggning bestående av parkeringsgarage och gårdsyta. Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen har andelar. Samfällighetsföreningen hyr ut garageplatser till medlemmarna i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Jönköping den 14 februari 2019.

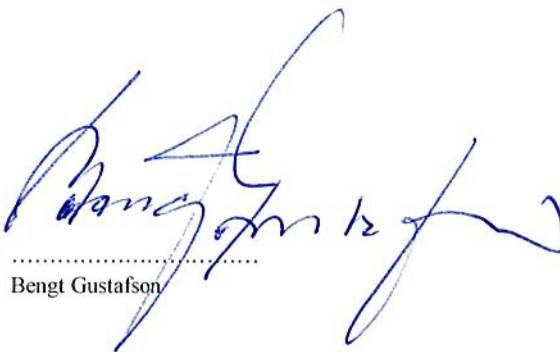
Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 2



Håkan Jansson



Annelie Alder



Bengt Gustafson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 2, org nr: 769636-9516

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens
med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad
för bostadsrättsföreningen.

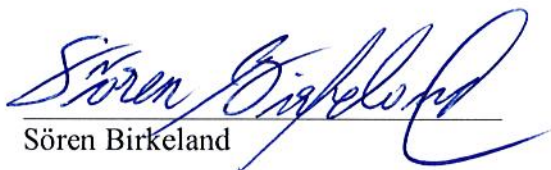
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför
vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga
grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på
fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av
tillgängliga handlingar samt att byggnationen inte påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 19 februari 2019


Sören Birkeland


Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-19 avseende kostnadskalkyl för Brf Bergstoppen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen	2018-11-21
2. Stadgar, föreningen	2018-11-21
3. Fastighetsdatautdrag, Bergsjön 54:4,	2019-02-14
4. Ritningar, över lägenheter	Odaterade
5. Beräkning taxeringsvärde	2019-02-15
6. Köpekontrakt fastighet	2018-02-09
7. Andelöverlåtelseavtal, utkast	2019-02-14
8. Finanseringsoffert, Swedbank	2019-02-01
9. Registreringsbevis, Bergsjön 76:1 utv. AB	2017-09-11
10.Registreringsbevis, Bergsjön 76:1 bygg två AB	2017-09-07
11.Registreringsbevis, Bergsjönt 76:1 bygg Ett AB	2017-09-04
12.Registreringsbevis, Merkuriusbyggaren Två Ek för	2017-09-12
13.Beslut om bygglov	2018-09-02
14.Mail om gatuadress från kommunen	2019-01-10
15.Lantmäteriförrättning, avstyckning	2018-03-16

h
SB