



Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Bergaliden**

Organisationsnummer: 769613-7558

Fastigheten

Kommun: Sundbyberg
Församling: Sundbyberg
Fastighetsbeteckning: Ugglan 28
Adress: Bergalliden 5-13
Tomtareal: 10 338 m²
Servitut:

Fastigheten belastas av servitut för allmän gångtrafik mellan Bergalliden 11 och 13. Till förmån för fastigheten finns rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning mellan Bergalliden 11 och 13.

Fastigheten innehåser med äganderätt.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Flerbostadshus
Antal: Fem hus med vardera ett trapphus.
Husens placering i förhållande till varandra är högst 30 meter.
Våningsantal: 3
Färdigställandeår: 2008

Övriga hus: Soprum/cykelrum på gården.

Lägenhetsyta: 4 215,0 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Delvis pålar till fast grund. I övrigt grundsulor eller förstyvad betongplatta på utsprängt berg. Kapillärbrytande lager och värmeisolering under markbjälklag. Kantisolerad och delvis fribärande betongplatta som markbjälklag.

Bärande stomme: Bärande innerväggar och bjälklag av betong, pelare och balk av stål inbyggd i fasadvägg. Fribärande takstolar av trä.

Fasadvägg: Utfackningsväggar av stål- och träreglar med vindskiva av glasfiberarmerad gips. Invändigt monteras 13 mm gips. Fasadbeklädnad av trä respektive betongelement med ingjutet tegel. Souterrängvägg av betong med utvändigt isolering och puts.

Lägenhetsskilj. Vägg: Betong

Yttertak: Papp

Fönster/fönsterdörrar: Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad.

Entréparti: Glasat aluminiumparti.

Balkong: Betongplatta med metallräcke.

Hissar: Handikapphiss till alla lägenhetsplan.

Entréhall & Trapphus: Klinker

Trappor: Gjuten betongtrappa med klinker.

Värmesystem: Fjärrvärme. Vattenburen värme med individuell styrning av respektive radiator. Synliga stammar vid fasad. (Bad/wc/dusch med elkomfortvärme i golv går på lägenhetens separata hushållsel och räknas ej in i uppvärmningssystem för fastigheten).

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation via ventiler i våtrum, kök samt förråd/klädkammare inom lägenhet. Tilluftsdon i fasadvägg, bakom radiatorer.

El-installation: Spiskåpa i kök med möjlighet till forcering. Elmätare i trapphus.

Media VA-system: Lägenhetscentral i klädkammare eller förråd inom lägenhet. Multimediauttag, två dubbla i vardagsrum och ett dubbelt per sovrum. Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Separat anslutning av tvättmaskin till avlopp.

Am R

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	10
3 RoK	17
4 RoK	18
5 RoK	5
Summa	50

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Tapet	Grängat	
Kök	Ekparkett*	Tapet	Grängat	Golvstående spis/ugn med glaskeramikhäll Kyl/Frys i 2:or & 3 st 3:or. Kyl och frys i 3,4 & 5:or
Badrum	Klinker	Kakel	Lackerad plåt	Tvättmaskin o kondensstorktumlare
Toaletterum	Klinker	Kakel	Lackerad plåt	
Vardagsrum	Ekparkett*	Tapet	Grängat	
Övriga rum	Ekparkett*	Tapet	Grängat	

*) Lackerad ekparkett, 14 mm lamellbräda

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

- Barnvagnar
- Elcentral
- Postboxar i entrén.

Fastigheten kommer att anslutas till Sundbyberg Stadsnät avseende TV, datakommunikation och telefoni. Detta är ett öppet nät vilket betyder att olika leverantörer kan leverera en mångfald av tjänster till många användare. Varje medlem tecknar avtal separat med Sundbybergs Stadsnät's olika tjänsteleverantörer. För mer information se www.sundbybergsstadsnat.se. I årsavgiften ingår en månatlig nätavgift som föreningen betalar till nätägaren för respektive lägenhet.

Lägenhetsförråd:

- 3- och 4 Rok har lägenhetsförråd i källaren.
- 2- och 5 Rok har lägenhetsförråd i bostaden.

Parkerling

Bostadsrättsföreningen har 40 stycken parkeringsplatser med uttag för motorvärmare för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Därtill omfattas föreningens byggnader av en tioårig byggfelsförsäkring hos GAR-BO FÖRSÄKRING AB.

K RI

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2009)

Bostäder	70 452 tkr
Totalt	70 452 tkr

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske för:

-Bergaliden 13	2008-08-20
-Bergaliden 11	2008-09-03
-Bergaliden 9	2008-09-10
-Bergaliden 7	2008-09-24
-Bergaliden 5	2008-10-08

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastighet, lagfart, anslutningsavgifter och övriga markkostnader

	78 918 tkr
Byggekostnad	108 459 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	187 377 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Swedbank AB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för bottenlånet lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	149 130 tkr
Bottenlån i Swedbank AB	38 247 tkr
Summa finansiering	187 377 tkr

Kapitalkostnader

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Avskr/ Amort tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån	38 247	4,65	1 778	163	1 941	ränta prelliminär

Bottenlånet är kalkylerat med en lånekorg om 1/3 rörligt och 1/3 med vardera 2 år respektive 5 års räntebindningstid. Räntenivån utgår från en prognos av ränteläget vid utbetalning av bottenlånet.

Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	...	År 11 tkr
Avskrivning/Amortering	163	173	185	196	209	222	...	303

Avskrivning- / amorteringsplanen är preliminär.

SR

Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	1 778	1 771	1 763	1 754	1 745	1 735	1 677
Avskrivning	163	173	185	196	209	222	303
Kapitalkostnad	1 941	1 944	1 948	1 950	1 954	1 957	1 980

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från en prognos av ränteläget vid utbetalning av bottenlånet.

Driftkostnader

Inflationsantagande	2,00%	
Uppvärmning	358 tkr	prellminär
Ekonomi- och fastighetsförvaltning	331 tkr	prellminär
Renhållning	39 tkr	prellminär
VA-kostnader	81 tkr	prellminär
Fastighetsel	73 tkr	prellminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	51 tkr	prellminär
Fastighetsavgift *	0 tkr	prellminär
Övriga kostnader	73 tkr	prellminär
	1 006 tkr	

Driftkostnader år 1-6 och år 11 **:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning	358	365	373	380	388	395	437
Ekonomi- och fastighetsförvaltning	331	337	344	351	358	365	403
Renhållning	39	40	40	41	42	43	47
VA-kostnader	81	83	84	86	88	89	99
Fastighetsel	73	75	77	78	80	81	90
Försäkringar	51	52	53	54	56	58	64
Fastighetsavgift *	0	0	0	0	0	36	83
Övriga kostnader	73	75	76	78	79	81	89
Summa driftkostnader	1 006	1 027	1 047	1 068	1 091	1 148	1 312

*) Fastighetsavgift som belöper på bostäder under tiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i fem år, följt av halv fastighetsavgift i fem år. Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet, i kalkylen antagen till 3 procent.

***) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med inflation.

Bl.a. följande kostnader belastar bostadsrättshavarna genom eget abonnemang el. likn:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel inklusive el till komfortvärme i badrum
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- TV, datakommunikation och telefoni
- Parkeringsplats med uttag för motorvärmare.

GR

Fondavsättning för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ***	106 tkr
Summa fondavsättning	106 tkr

***) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årliga kostnader

Kapitalkostnad	1 941 tkr
Driftkostnad	1 006 tkr
Fondavsättning	106 tkr
Summa kostnader	3 053 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter (687,3 kr/m ²)	2 813 tkr
Hyresintäkter	
Parkeringsplatser (500 kr/pl och mån)	240 tkr
Summa intäkter	3 053 tkr

Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 6 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Parkeringsplatser	240	245	250	255	260	265	293

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen ****		
	1% lägre	4,65%	1% högre
1	577	667	758
2	587	677	768
3	598	687	777
4	608	698	787
5	619	708	797
6	630	718	807
11	689	774	860

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	667	667	667
2	675	677	679
3	683	687	692
4	691	698	704
5	700	708	717
6	708	719	730
11	751	774	800

****Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när fastighetsavgiften tillkommer år 6 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningslister finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. räntedökningar.

7/2/21

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lägenhets nr	Lägenhets storlek	Lgh-yta m2	Insats kr	Årsavgift kr	Andelstal %
Bergalliden 13	101	5 rok	131	4 765 000	83 228	2,9591
	102	5 rok	136	4 800 000	88 115	3,0617
	103	3 rok	75	2 310 000	50 885	1,8091
	111	3 rok	80	2 960 000	53 770	1,9117
	112	4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
	113	3 rok	78	2 480 000	51 461	1,8298
	114	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	121	4 rok	88	3 260 000	58 389	2,0759
	122	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	123	3 rok	76	2 560 000	51 461	1,8298
	124	2 rok	63	2 160 000	43 957	1,5628
	Bergalliden 11	203	5 rok	136	4 800 000	88 108
204		5 rok	131	4 765 000	83 222	2,9588
211		2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
212		3 rok	75	2 560 000	50 885	1,8091
213		4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
214		3 rok	80	2 880 000	53 770	1,9117
221		2 rok	63	2 160 000	43 957	1,5628
222		3 rok	76	2 660 000	51 461	1,8298
223		4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
224		4 rok	88	3 260 000	58 389	2,0759
Bergalliden 8	302	3 rok	75	2 460 000	50 885	1,8091
	303	4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
	304	4 rok	88	3 190 000	58 389	2,0759
	311	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	312	3 rok	78	2 560 000	51 461	1,8298
	313	4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
	314	3 rok	80	2 960 000	53 770	1,9117
	321	2 rok	63	2 160 000	43 957	1,5628
	322	3 rok	76	2 660 000	51 461	1,8298
	323	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	324	4 rok	88	3 260 000	58 389	2,0759
Bergalliden 7	402	6 rok	114	3 990 000	73 400	2,6096
	411	3 rok	80	2 960 000	53 770	1,9117
	412	4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
	413	3 rok	76	2 480 000	51 461	1,8298
	414	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	421	4 rok	88	3 260 000	58 389	2,0759
	422	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	423	3 rok	78	2 560 000	51 461	1,8298
424	2 rok	63	2 160 000	43 957	1,5628	
Bergalliden 5	504	4 rok	88	3 190 000	58 389	2,0759
	511	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	512	3 rok	76	2 560 000	51 461	1,8298
	513	4 rok	92	3 360 000	60 698	2,1580
	514	3 rok	80	2 960 000	53 770	1,9117
	521	2 rok	63	2 160 000	43 957	1,5628
	522	3 rok	76	2 660 000	51 461	1,8298
	523	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
524	4 rok	88	3 260 000	58 389	2,0759	
Summa			4 215,0	149 130 000	2 812 699	100,0000

Handwritten signature

Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av lägenhetens andelstal. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättsföreningen, nedan kallad BRF, har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal med Sundby Holding Vit, Gul och Grön AB avseende samtliga andelar i Sundby Oriulus Skär Fastigheter Ekonomisk förening, nedan kallad Föreningen, som var ägare till fastigheten Ugglan 26.
Arrendeavtal med Föreningen under del av byggtiden.
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på fastigheten.
Fusionsavtal med Föreningen.
Överenskommelse om fastställande av BRF:s slutliga anskaffningskostnad.
Avtal med el-nätägare.
Avtal med el-energilieferantör.
Avtal med UBC avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
Renhållningavtal.
VA-abonnemang.
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
Fjärrvärmeabonnemang
Bygghälsförsäkring med GAR-BO FÖRSÄKRING AB.
Avtal med Sundbybergs statsnät
Hisservice och larmavtal
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bergaliden ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Sundbyberg 29 april 2008

Ort och datum

Bo Wolwan

Bo Wolwan

Richard Nyberg

Richard Nyberg

Andreas Sundberg

Andreas Sundberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2008-04-29 för bostadsrättsföreningen Bergaliden, Sundbybergs kommun, med org.nr 769613-7558.

Den ekonomiska planen 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 planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

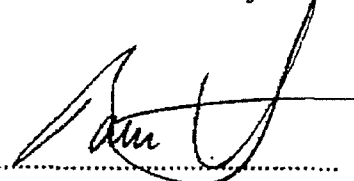
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

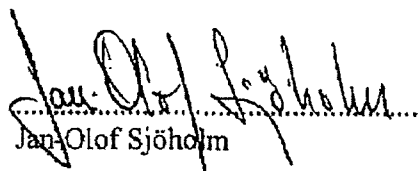
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 5 maj 2008


Björn Olofsson


Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2008-05-05 för Brf Bergaliden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2007-08-10

Föreningens stadgar registrerade 2006-01-17

Utdrag ur fastighetsregistret 2008-04-25

Offert Swedbank 2006-12-20

Räntebedömning 2008-04-28

Totalentreprenadkontrakt 2007-07-06

Ändring av Totalentreprenadkontrakt 2007-12-20

Sammanställning Anskaffningskostnad färdig fastighet

Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2008-04-29

Beräkning taxvärde