

Organisationsnummer 769624-5849

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BERGKULLEN
ALINGSÅS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 5
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 5
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 6-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergkullen, Alingsås kommun org. nr. 769624-5849, registrerades hos Bolagsverket 2012-04-02. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför tre hus inom fastigheten Bergkullen 2, Alingsås kommun. Föreningen innefattar totalt 51 lägenheter, på 2 till 5 rum och kök, med en sammanlagd BOA om 3 822 m².

Bostadsrättsföreningen har tillgång till totalt 54 markparkeringsplatser. Dessa fördelas jämnt med 18 parkeringar belägna i direkt anslutning till varje hus.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not ***.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena under juni 2022. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i kvartal 4, så snart ekonomisk plan är registrerad på bolagsverket. Inflyttningar är planerade i kvartal 4 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bergkullen 2, Alingsås kommun
Adress:	Bergkullegatan 2 A, B, 4 A, B, 6 A, B 441 46 Alingsås
Tomtarea:	6 686 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 3 822 m ²
Antal parkeringsplatser:	54 st varav 3 st hcp

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 51 lägenheter i tre flerbostadshus om fyra våningar med en indragen femte våning samt källare.

Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Bostadshusen byggs med källare där teknikutrymmen samt lägenhetsförråd är placerade. Hela stommen är uppbyggd av prefabricerade betongelement. Ytterväggarnas insida och utsida är av betong och däremellan oorganisk isolering. Taken är belagda med papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX-system.

Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift, utan undermåts och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglovsansökan är beviljad per 26/7 2021.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Miljörum för sophantering placeras intill varje huskropp.
Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd placerat i källare.

Parkering

Föreningen fogar över 54 parkeringsplatser varav 3 är avsedda för HCP.
Varje lägenhet förfogar över en parkeringsplats och avgift för parkering tillkommer som ett obligatoriskt tillägg utöver månadsavgiften.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Ledningsrätt finns för allmänna ledningar inom fastigheten. Inga gemensamhetsanläggningar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 5 våningar inkl. indragen femte våning

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Ytterväggar: Prefabricerade betongelement av sandwichtyp.

Yttertak: Tak belagda med takpapp.

Balkonger/uteplatser/altaner: Balkong utförs med obehandlad betong, Balkongräcke utgörs av pinnräcke i aluminium samt skivor av högtryckslaminat. Uteplatser på mark utförs av betongplattor. Altaner utför i tryckimpregnerat trä.

Fönster: Aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: Ekparkett 3-stav, målade väggar och tak

Badrum/WC: Vitvaror från Electrolux, Badrumsmöbler INR, kakel och klinker

Kök: Marbodal

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv 3-stavig ekparkett från Kährs.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	202 584 000
Likviditetsreserv	1 316 000
Startkassa	100 000
	<u>204 000 000</u>
	Summa kronor

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 96 200 000 :- för bostadsdelen.

Den under punkt A och D beskrivna garantin medför att kostnaden för föreningens förvärv kommer att minska med ett belopp motsvarande den likviditetsreserv som återfinns i föreningens kassaflöde.

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Bindningstid för lånen är 2 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Offert erhållen från Handelsbanken 2023-10-06.

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Bindnings- tid	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	12 825	2 år	4,57%	4,80	616	64
Lån 2	12 825	3 år	4,41%	4,80	616	64
Lån 3	12 825	3 år	4,41%	4,70	603	64
Lån 4	12 780	5 år	4,31%	4,70	601	64
Summa lån	51 255				2 436	256
Insatser	137 496					
Upplåtelseavgifter	15 249					
Summa finansiering	204 000					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Amortering beräknas ske enligt rak plan 102 år med en bedömd amortering om 0,5% år 1-2. År 3 höjs amorteringen till ca 0,8% och år 5 till ca 1,0%.

** Prel har snitträntan beräknats till 4,75 % över hela prognosperioden. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

*** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-10-16 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnads kalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 4,0%, dock max 5,0%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placeras.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 436 000	
Avskrivningar**	1 304 000	3 740 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	200 000	
Driftskostnad hissar	23 000	
Uppvärmning av byggnader	226 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	290 000	
Vattenkostnad Brf	47 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	175 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)	270 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	500 000	
Sophantering	150 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	110 000	
Mättjänst	13 000	
Oförutsedda kostnader inkl. löpande underhåll	50 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	90 000	
Ekonomisk förvaltning mm	95 000	
Försäkringar	43 000	
		2 282 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
---	---	---

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	6 022 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA 30 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	115 000	115 000
---	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	6 137 000
--	---------------	------------------

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering		0
--	--	---

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 202 584 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 46 049 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 3 564 920

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 465 000
Debitering hushållsel ** 500 000

Övriga intäkter

Hyror markparkering, obligatoriskt tillägg med 250kr/plats i månaden 153 000
Likviditetsgaranti 384 000
Intäktsräntor, netto 22 080

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 5 089 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -1 048 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 115 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 115 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	53 375 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	39 965 kr per m ² BOA
Totalt lån	13 411 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	25% per m ² BOA
Årsavgift bostäder	933 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	345 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	252 kr per m ² BOA
Kassaflöde	30 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	97 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	2 436 000		2 436 000	
Amortering av lån			256 000	
Avskrivning	1 304 000	3 740 000		2 692 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 004 000		2 004 000	
Löpande underhåll	50 000		50 000	
Avsättningar till yttre underhåll	115 000		115 000	
Administration	228 000		228 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	2 397 000	0	2 397 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		6 137 000		5 089 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		3 564 920		3 564 920
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	465 000		465 000	
Debitering hushållsel	500 000		500 000	
Hyror markparkering	153 000		153 000	
	384 000		384 000	
Intäkt räntor, netto	22 080	1 524 080	22 080	1 524 080
Summa intäkter respektive inbetalningar		5 089 000		5 089 000
Bokföringsmässigt resultat		-1 048 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				115 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fhus	Gatadress	Lägenhets- nummer	Anmäl plan	Varnings- nr BOKA	Area	Förord	Lägenhets- beskrivning	Andelsnat* %	Insats kr	Upplysnings- avgift kr	Totalt Pris	Totalt Årsavgift ekskl. vatten och el kr/år	Totalt månadsavgift ekskl. vatten och el kr/mån	Obligatoriskt tillägg** parkeringsplats kr/mån	Preliminär avgift för vatten*** kr/mån	Preliminär avgift för hushålls** kr/mån	Totalt belåning Per lägenhet*** kr
1	Bergkullégatan 2A	1-1001	1	1	81	Källare	3 RKTU	2,0690	2 696 000	299 000	2 995 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
1	Bergkullégatan 2A	1-1002	1	1	128	Källare	3 RKA	2,9944	3 596 000	399 000	3 995 000	106 748	8 896	250	1 170	1 250	1 534 780
1	Bergkullégatan 2B	1B1001	1	1	57	Källare	2 RKTU	1,6254	1 841 000	204 000	2 045 000	57 944	4 829	250	630	680	833 100
1	Bergkullégatan 2A	1-1101	1	2	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 201 000	244 000	2 445 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
1	Bergkullégatan 2A	1-1102	1	2	81	Källare	3 RKB	2,0690	2 831 000	314 000	3 145 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
1	Bergkullégatan 2A	1-1103	1	2	55	Källare	2 RKB	1,5908	1 886 000	209 000	2 095 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
1	Bergkullégatan 2A	1-1104	1	2	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 651 000	294 000	2 945 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
1	Bergkullégatan 2A	1-1201	1	3	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 291 000	254 000	2 545 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
1	Bergkullégatan 2A	1-1202	1	3	81	Källare	3 RKB	2,0690	2 921 000	324 000	3 245 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
1	Bergkullégatan 2A	1-1203	1	3	55	Källare	2 RKB	1,5908	1 976 000	219 000	2 195 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
1	Bergkullégatan 2A	1-1204	1	3	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 741 000	304 000	3 045 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
1	Bergkullégatan 2A	1-1301	1	4	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 381 000	264 000	2 645 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
1	Bergkullégatan 2A	1-1302	1	4	81	Källare	3 RKB	2,0690	3 011 000	334 000	3 345 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
1	Bergkullégatan 2A	1-1303	1	4	55	Källare	2 RKB	1,5908	2 066 000	229 000	2 295 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
1	Bergkullégatan 2A	1-1304	1	4	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 831 000	314 000	3 145 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
1	Bergkullégatan 2A	1-1401	1	5	107	Källare	4 RKB	2,5473	4 496 000	499 000	4 995 000	90 809	7 567	250	990	1 070	1 305 620
1	Bergkullégatan 2A	1-1402	1	5	82	Källare	3 RKB	2,0864	3 281 000	364 000	3 645 000	74 378	6 198	250	810	870	1 060 470
2	Bergkullégatan 4A	2-1002	1	1	128	Källare	5 RKA	2,9944	3 596 000	399 000	3 995 000	106 748	8 896	250	1 170	1 250	1 534 780
2	Bergkullégatan 4B	2B1001	1	1	57	Källare	2 RKTU	1,6254	1 841 000	204 000	2 045 000	57 944	4 829	250	630	680	833 100
2	Bergkullégatan 4A	2-1101	1	2	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 201 000	244 000	2 445 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
2	Bergkullégatan 4A	2-1102	1	2	81	Källare	3 RKB	2,0690	2 831 000	314 000	3 145 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
2	Bergkullégatan 4A	2-1103	1	2	55	Källare	2 RKB	1,5908	1 886 000	209 000	2 095 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
2	Bergkullégatan 4A	2-1104	1	2	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 651 000	294 000	2 945 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
2	Bergkullégatan 4A	2-1201	1	3	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 291 000	254 000	2 545 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
2	Bergkullégatan 4A	2-1202	1	3	81	Källare	3 RKB	2,0690	2 921 000	324 000	3 245 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
2	Bergkullégatan 4A	2-1203	1	3	55	Källare	2 RKB	1,5908	1 976 000	219 000	2 195 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
2	Bergkullégatan 4A	2-1204	1	3	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 741 000	304 000	3 045 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
2	Bergkullégatan 4A	2-1301	1	4	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 381 000	264 000	2 645 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
2	Bergkullégatan 4A	2-1302	1	4	81	Källare	3 RKB	2,0690	3 011 000	334 000	3 345 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
2	Bergkullégatan 4A	2-1303	1	4	55	Källare	2 RKB	1,5908	2 066 000	229 000	2 295 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
2	Bergkullégatan 4A	2-1304	1	4	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 831 000	314 000	3 145 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210
2	Bergkullégatan 4A	2-1401	1	5	107	Källare	4 RKB	2,5473	4 496 000	499 000	4 995 000	90 809	7 567	250	990	1 070	1 305 620
2	Bergkullégatan 4A	2-1402	1	5	82	Källare	3 RKB	2,0864	3 281 000	364 000	3 645 000	74 378	6 198	250	810	870	1 060 470
3	Bergkullégatan 6A	3-1001	1	1	81	Källare	3 RKTU	2,0690	2 696 000	299 000	2 995 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
3	Bergkullégatan 6A	3-1002	1	1	128	Källare	5 RKA	2,9944	3 596 000	399 000	3 995 000	106 748	8 896	250	1 170	1 250	1 534 780
3	Bergkullégatan 6B	3B1001	1	1	57	Källare	2 RKTU	1,6254	1 841 000	204 000	2 045 000	57 944	4 829	250	630	680	833 100
3	Bergkullégatan 6A	3-1101	1	2	62	Källare	2 RKB	1,7121	2 246 000	249 000	2 495 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540
3	Bergkullégatan 6A	3-1102	1	2	81	Källare	3 RKB	2,0690	2 831 000	314 000	3 145 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470
3	Bergkullégatan 6A	3-1103	1	2	55	Källare	2 RKB	1,5908	1 886 000	209 000	2 095 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360
3	Bergkullégatan 6A	3-1104	1	2	75	Källare	3 RKB	1,9651	2 696 000	299 000	2 995 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus Gatadress	Lägenhets- nummer	Antal plan	Vänings- nr	Area m ² BOA	Förord	Lägenhets- beskrivning	Andelsal *	Insats	Uppplåsnings- avgift	Total Pris	Total Avgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Obliqvariskt tillägg ** parkeringsplats	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för hushållscl***	Total beläning Per lägenhet***		
							%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr		
3	Bergkullegrän 6A	3-1201	1	3	62	Källare	1,7121	2 336 000	259 000	2 595 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540		
3	Bergkullegrän 6A	3-1202	1	3	81	Källare	2,0690	2 921 000	324 000	3 245 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470		
3	Bergkullegrän 6A	3-1203	1	3	55	Källare	1,5908	1 976 000	219 000	2 195 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360		
3	Bergkullegrän 6A	3-1204	1	3	75	Källare	1,9651	2 786 000	309 000	3 095 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210		
3	Bergkullegrän 6A	3-1301	1	4	62	Källare	1,7121	2 426 000	269 000	2 695 000	61 035	5 086	250	670	720	877 540		
3	Bergkullegrän 6A	3-1302	1	4	81	Källare	2,0690	3 011 000	334 000	3 345 000	73 758	6 147	250	810	870	1 060 470		
3	Bergkullegrän 6A	3-1303	1	4	55	Källare	1,5908	2 066 000	229 000	2 295 000	56 711	4 726	250	620	670	815 360		
3	Bergkullegrän 6A	3-1304	1	4	75	Källare	1,9651	2 876 000	319 000	3 195 000	70 054	5 838	250	770	820	1 007 210		
3	Bergkullegrän 6A	3-1401	1	5	107	Källare	2,5473	4 586 000	509 000	5 095 000	90 809	7 567	250	990	1 070	1 305 620		
3	Bergkullegrän 6A	3-1402	1	5	82	Källare	2,0864	3 326 000	369 000	3 695 000	74 378	6 198	250	810	870	1 069 380		
							-0,0005				-13	-7	0	-310	-273	-270		
							51 lgh	3 822	100,000	137 496 000 kr	15 249 000 kr	152 745 000 kr	3 564 920 kr	297 077 kr	12 750 kr	38 750 kr	41 667 kr	51 255 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, 2B = 2 balkonger, A = alan, U = uterplats. Med rum räknas även avskjälbar del av vardagsrum etc. Uterplats till lägenheter i markplan upplåts med nyförelägg.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelsvärdet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenhetens storlek och antal rum.

** Kostnaden för parkeringsplats tillkommer som ett obliqvariskt tillägg om 250kr/mån.

*** Kostnad för hushållscl, elförbrukning av elbelysning, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna anutagna utifrån anläggande om taxa och förbrukning.

**** Vettlig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

***** Beläning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala länen.



G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr.	2 436	2 424	2 410	2 392	2 372	2 346	2 226	2 104
amortering	kkr.	256	256	411	411	512	512	512	512
<i>Avskrivning</i>	kkr.	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304
<i>Driftskostnader* & ****</i>	kkr.	2004	2064	2236	2280	2326	2373	2620	2892
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kkr.	115	118	121	124	126	129	142	157
Löpande underhåll*	kkr.	50	52	53	54	55	56	62	68
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	111
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	228	235	241	246	250	255	282	311
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	5 089	5 149	5 472	5 507	5 642	5 671	5 844	6 156
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kkr.	6 137	6 197	6 365	6 400	6 434	6 463	6 636	6 948
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kkr.	3 565	3 743	3 930	4 127	4 333	4 420	4 880	5 388
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	933	979	1028	1080	1134	1156	1277	1410
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkr.	465	479	491	501	511	521	575	635
Debitering hushållsel	kkr.	500	515	528	538	549	560	618	683
Hyror markparkering	kkr.	153	158	162	165	168	171	189	209
Intäktsräntor	kkr.	22	19	17	16	19	24	54	128
Likviditetsgaranti	kkr.	384	381	377	174	172			
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkr.	5 089	5 294	5 504	5 521	5 752	5 672	6 263	6 915
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-1 048	-903	-861	-879	-682	-791	-373	-33
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	115	264	154	138	237	130	561	916
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	215	479	633	771	1 008	1 138	3 071	7 152
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	115	233	355	479	605	734	1 418	2 173
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	256	512	923	1 334	1 846	2 358	4 918	7 478
Ränteantagande		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Inflationsantagande		3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäktsränteantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för år 1-5 bör öka med 5% och därefter enligt inflation. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt enligt nedan antagna inflationsnivåer.

Likvidgarantin beräknas avvecklas succesivt under de första 5 åren utifrån aktuell räntenivå. Utifrån antagna förutsättningar och räntenivåer kommer årsavgiften under år 1 till 5 att sammanlagt öka med 21,5%.

**** Driftskostnaderna beräknas öka med 120 000 kr för teknisk förvaltning då garantiskötseln utgår.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	933	979	1028	1080	1134	1156	1277	1410
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1066	1112	1161	1211	1264	1286	1399	1525
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1201	1246	1294	1343	1395	1415	1522	1641
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	798	846	896	948	1003	1027	1154	1294

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	933	989	1048	1111	1178	1213	1406	1630
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	933	998	1068	1143	1223	1272	1547	1882
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	933	970	1009	1049	1091	1102	1158	1217

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Antagen inflationsnivå	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF BERGKULLEN

.....
Conny Josefsson

.....
Klas Rudhag

.....
Erik Kjellberg

.....
Reinhold Jonsson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bergkullen, med org.nr 769624-5849, 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 tillsammans med en likvidgaranti 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

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling 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 registrerade 2021-06-17

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-07-26

Startbesked dat. 2022-06-03

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-03-01

Avsiktsförklaring om tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-10-10

Köpekontrakt dat. 2022-03-01

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-06-07 samt accept av styrelsen odaterad

Uppdaterade räntor dat. 2023-10-06

Amorteringsplan

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557502569269

Dokument

Brf Bergkullen ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-10-12 16:07:26 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-13 07:46:27 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-13 07:46:27 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-10-12 22:11:48 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2023-10-12 16:50:03 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com

Signerade 2023-10-12 19:16:10 CEST (+0200)

Erik Kjellberg (EK)

erik.kjellberg@alingsaskonsult.se

Signerade 2023-10-12 16:21:49 CEST (+0200)

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com

Signerade 2023-10-12 16:14:31 CEST (+0200)

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>

