

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

Org nr. 769637-9309

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	sid
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2-3
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D Preliminär finansieringsplan	5
E Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F Beräkning av föreningens årliga intäkter.	7
G Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	8-9
H-J Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	10-12
K Särskilda förhållanden	13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergsfallet i Jättsten som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 3 oktober 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenheten, med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars 2022. Inflyttning beräknas ske under perioden maj t o m sept 2022.

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 upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2022.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 2 juni 2021 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding Femte AB org nr: 559134-9468, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, orgnr.556730-2061 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen. Balder Projektutveckling AB garanterar 100 % av hyresintäkterna enligt ekonomisk plan för lokalerna under 3 år, räknat från avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgarantiförsäkring.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med TUVE Bygg AB om att uppföra 87 lägenheter, lokaler och parkeringar i en sammanhängande byggkropp om fem till åtta våningsplan samt källare. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som preliminärt beräknas bli ca 45 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Biskopsgården 5:5, Göteborgs kommun.

Adress: Långströmsgatan 5
418 70 Göteborg

Tomternas areal: ca 3158 m²

Bostadsarea: 5456 m²

Lokalarea: 124 m²

Datum för bygglovsbeslut: 2019-11-05

Antal bostadslägenheter: 87 lägenheter i flerbostadshus

Husets utformning: Huset är utformat som ett vinkelhus med en högdal med åtta våningar och en lågdal med fem våningar. Byggnaden är försedd med en källarvåning med lägenhetsförråd, parkering och övriga bostadskomplement.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med bergvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC utförs generellt "dolda".

El: Bostadsrättsföreningen har ett el-abonnemang för gemensam fastighetsel. Varje lägenhetsinnehavare tecknar eget elnäsavtal och elavtal för hushållsel.

Hiss: Varje trapphus har en separat hiss, totalt tre stycken.

Sophantering: Sophantering sker via gemensamt miljörum.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Kodlås: Kodlås/tagg för entréportar.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen kommer disponera 42 parkeringsplatser i garage samt 12 markparkeringar på gård.

Lägenhetsförråd: Förråd för varje lägenhet finns i källarvåning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

Cykelförråd:	Cykelförvaring möjliggörs i gårdshus på innergård samt i cykelställ.
Servitut:	Infartsservitut på fastigheten Biskopsgården 5:5 kommer att tecknas för angöring av bil till innergård.
Markbehandling:	Gräsytor, planteringsytor, gräsarmering, betongplattor.
Gemensamma utrymmen:	Komplementbyggnader för cykelparkering.
Försäkring:	Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad och är under entreprenadtiden försäkrad genom TUVE Bygg AB:s entreprenadförsäkring. Vid ibruktage kommer föreningens fastighet vara försäkrad genom Trygg-Hansa, inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare/Garage under hus grundläggs med pålad bottenplatta.
Stomme:	Stomme av betong.
Entré/Trapphus:	Keramiska plattor i entre och på våningsplan, trapplopp med terazzo. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasaderna är av tegel och betong, med inslag av trä. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Pappbelagt isolerat betongbjälklag Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med stålräcke. Plattbelagda uteplatser i markplan.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (kalkel över diskbänk)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt	
fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling	282 583 000 kr
för aktier i aktiebolag.	
Likviditetsreserv	300 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	282 883 000 kr
---	-----------------------

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		282 883 000 kr
Föreningens lån	-	65 268 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	217 615 000 kr

Summa		- kr
--------------	--	-------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 112 200 000 kr för bostäder och 951 000 för lokaler.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Antagna räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 2022-01-20, plus 1,82% räntemarginal.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Rak amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	21 756 000	2,38%	1	100	217 560	517 793	735 353
Lån 2	21 756 000	2,67%	2	100	217 560	580 885	798 445
Lån 3	21 756 000	3,06%	4	100	217 560	665 734	883 294
Summa lån	65 268 000 kr				652 680 kr	1 764 412 kr	2 417 092 kr
Genomsnittsränta		2,70%					
Lån	65 268 000 kr						
Insatser	163 692 276 kr						
Upplåtelseavgifter	53 922 724 kr						
Summa finansiering	282 883 000 kr				Summa år 1		2 417 092 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag	
a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	1 764 412 kr
Amortering	652 680 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	2 417 092 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	229 495 kr
c) Driftkostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	87 500 kr
Arvode till styrelse	60 000 kr
Arvode till revisorer	20 000 kr
Föreningens administration	5 000 kr
Vattenförbrukning	122 647 kr
Gemensamhetsanläggning(ar), Samfällighet(er)	5 000 kr
Fastighetsel inkl. uppvärmning	345 040 kr
Sophämtning	114 849 kr
Källsortering	39 234 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ	255 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	20 000 kr
Mättjänster	26 100 kr
Reserv	95 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Hissar	36 000 kr
Försäkringar	77 005 kr
Serviceavtal garageport	10 000 kr
Driftkostnader exklusive hushållsel	1 338 375 kr
Tv, bredband och telefoni	215 064 kr
Varmvatten	136 400 kr
Summa driftkostnader	1 689 839 kr
d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Fastighetsavgift	0 kr
Fastighetsskatt garage	15 970 kr
Fastighetsskatt lokal(er)	6 795 kr
Summa övriga kostnader År 1	22 765 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	4 359 191 kr
Avgår amorteringar	-652 680 kr
Avgår avsättningar	-229 495 kr
Avskrivningar	2 242 580 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	5 719 595 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel kommer att tillkomma och betalas direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 300-400 kr per lgh/månad.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret (färdigställandeåret). Fastighetsskatt på garage och lokaler med 1 % av taxeringsvärdet från och med värdeåret.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive bl.a amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	629 kr/kvm boa/år	3 430 677 kr
g) Årsavgift varmvatten	25 kr/kvm boa/år	136 400 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/igh	215 064 kr
i) Parkeringsplatser, utomhus	4 800 kr/plats/år	57 600 kr
Vakans parkeringsplatser, utomhus	10%	-5 760 kr
j) Parkeringsplatser, garage	9 000 kr/plats/år	342 000 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	15%	-51 300 kr
Parkeringsplatser, garage elbilsplats	11 400 kr/plats/år	45 600 kr
k) Lokaler	1 386 kr/kvm loa/år	171 861 kr
l) Hyresintäkter lokaler motsvarande fast.skatt	1% av tax.värde	6 795 kr
m) Värmeintäkt lokaler	83 kr/kvm loa/år	10 253 kr
		4 359 191 kr
Summa beräknade årliga intäkter		4 359 191 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 25 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske, alternativt efter faktisk förbrukning direkt.

h) TV, bredband och telefoni kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Föreningen kommer att disponera 12 st parkeringsplatser på egen fastighet.

Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 400 kr/mån.

j) Föreningen kommer att preliminärt disponera 42 parkeringsplatser i varmgarage. Varav 4 laddplatser.

Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 750 kr/mån för garageplats och 950 kr/mån för laddplats i garage.

k) Uthyrning av lokaler om totalt 124 kvm och 1386 kr/kvm loa/år. Hyran är kallhyra, tillägg för värme och fastighetsskatt tillkommer, se l) och m). Lokalhyresgästerna tecknar separat avtal för el.

Under hyresavtalets första 6 månader har hyresgästerna ett uppskov om 50 % av hyran. Det erhållna uppskovet återbetalas linjärt från och med avtalsmånad 7 till och med avtalsmånad 36, varför hyresintäkten redovisas utan någon rabatt i denna plan.

l) Fastighetsskatt avseende lokaler kommer betalas av lokalhyresgästerna.

m) Fast tillägg för värme betalas av lokalhyresgästerna.

G. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	3) Månads- avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
1	1-1001	1	70	3	M,B	1,24378%	2 035 974	659 026	2 695 000	42 670	2 472	3 762	1 750
1	1-1002	1	32	1	M	0,74627%	1 221 584	223 416	1 445 000	25 602	2 472	2 340	800
1	1-1003	1	32	1	M	0,74627%	1 221 584	223 416	1 445 000	25 602	2 472	2 340	800
1	1-1004	1	87	4	M,B	1,46144%	2 392 269	732 731	3 125 000	50 137	2 472	4 384	2 175
1	1-1005	1	54	2	B	1,02612%	1 679 678	315 322	1 995 000	35 203	2 472	3 140	1 350
1	1-1101	2	72	3	B	1,26451%	2 069 906	625 094	2 695 000	43 381	2 472	3 821	1 800
1	1-1102	2	45	2	FB	0,93284%	1 526 980	318 020	1 845 000	32 003	2 472	2 873	1 125
1	1-1103	2	35	1	FB	0,77736%	1 272 483	222 517	1 495 000	26 669	2 472	2 428	875
1	1-1104	2	87	4	B	1,46144%	2 392 269	732 731	3 125 000	50 137	2 472	4 384	2 175
1	1-1105	2	66	3	B	1,20232%	1 968 108	526 892	2 495 000	41 248	2 472	3 643	1 650
1	1-1201	3	72	3	B	1,26451%	2 069 906	700 094	2 770 000	43 381	2 472	3 821	1 800
1	1-1202	3	45	2	B	0,93284%	1 526 980	368 020	1 895 000	32 003	2 472	2 873	1 125
1	1-1203	3	35	1	B	0,77736%	1 272 483	272 517	1 545 000	26 669	2 472	2 428	875
1	1-1204	3	87	4	B	1,46144%	2 392 269	807 731	3 200 000	50 137	2 472	4 384	2 175
1	1-1205	3	66	3	B	1,20232%	1 968 108	601 892	2 570 000	41 248	2 472	3 643	1 650
1	1-1301	4	72	3	B	1,26451%	2 069 906	775 094	2 845 000	43 381	2 472	3 821	1 800
1	1-1302	4	45	2	B	0,93284%	1 526 980	418 020	1 945 000	32 003	2 472	2 873	1 125
1	1-1303	4	35	1	B	0,77736%	1 272 483	322 517	1 595 000	26 669	2 472	2 428	875
1	1-1304	4	87	4	B	1,46144%	2 392 269	882 731	3 275 000	50 137	2 472	4 384	2 175
1	1-1305	4	66	3	B	1,20232%	1 968 108	676 892	2 645 000	41 248	2 472	3 643	1 650
1	1-1401	5	72	3	B	1,26451%	2 069 906	875 094	2 945 000	43 381	2 472	3 821	1 800
1	1-1402	5	45	2	B	0,93284%	1 526 980	518 020	2 045 000	32 003	2 472	2 873	1 125
1	1-1403	5	35	1	B	0,77736%	1 272 483	422 517	1 695 000	26 669	2 472	2 428	875
1	1-1404	5	87	4	B	1,46144%	2 392 269	982 731	3 375 000	50 137	2 472	4 384	2 175
1	1-1405	5	66	3	B	1,20232%	1 968 108	776 892	2 745 000	41 248	2 472	3 643	1 650
2	2-1001	1	54	2	B	1,02612%	1 679 678	315 322	1 995 000	35 203	2 472	3 140	1 350
2	2-1002	1	87	4	M,B	1,46144%	2 392 269	732 731	3 125 000	50 137	2 472	4 384	2 175
2	2-1003	1	32	1	M	0,74627%	1 221 584	223 416	1 445 000	25 602	2 472	2 340	800
2	2-1004	1	32	1	M	0,74627%	1 221 584	223 416	1 445 000	25 602	2 472	2 340	800
2	2-1005	1	70	3	M,B	1,24378%	2 035 974	659 026	2 695 000	42 670	2 472	3 762	1 750
2	2-1101	2	66	3	B	1,20232%	1 968 108	526 892	2 495 000	41 248	2 472	3 643	1 650
2	2-1102	2	87	4	B	1,46144%	2 392 269	732 731	3 125 000	50 137	2 472	4 384	2 175
2	2-1103	2	35	1	FB	0,77736%	1 272 483	222 517	1 495 000	26 669	2 472	2 428	875
2	2-1104	2	44	2	FB	0,92247%	1 510 014	334 986	1 845 000	31 647	2 472	2 843	1 100
2	2-1105	2	72	3	B	1,26451%	2 069 906	625 094	2 695 000	43 381	2 472	3 821	1 800
2	2-1201	3	66	3	B	1,20232%	1 968 108	601 892	2 570 000	41 248	2 472	3 643	1 650
2	2-1202	3	87	4	B	1,46144%	2 392 269	807 731	3 200 000	50 137	2 472	4 384	2 175
2	2-1203	3	35	1	B	0,77736%	1 272 483	272 517	1 545 000	26 669	2 472	2 428	875
2	2-1204	3	44	2	B	0,92247%	1 510 014	384 986	1 895 000	31 647	2 472	2 843	1 100
2	2-1205	3	72	3	B	1,26451%	2 069 906	700 094	2 770 000	43 381	2 472	3 821	1 800
2	2-1301	2	66	3	B	1,20232%	1 968 108	676 892	2 645 000	41 248	2 472	3 643	1 650
2	2-1302	2	87	4	B	1,46144%	2 392 269	882 731	3 275 000	50 137	2 472	4 384	2 175
2	2-1303	2	35	1	B	0,77736%	1 272 483	322 517	1 595 000	26 669	2 472	2 428	875
2	2-1304	2	44	2	B	0,92247%	1 510 014	434 986	1 945 000	31 647	2 472	2 843	1 100
2	2-1305	3	72	3	B	1,26451%	2 069 906	775 094	2 845 000	43 381	2 472	3 821	1 800
2	2-1401	3	66	3	B	1,20232%	1 968 108	776 892	2 745 000	41 248	2 472	3 643	1 650
2	2-1402	3	87	4	B	1,46144%	2 392 269	982 731	3 375 000	50 137	2 472	4 384	2 175
2	2-1403	3	35	1	B	0,77736%	1 272 483	422 517	1 695 000	26 669	2 472	2 428	875
2	2-1404	3	44	2	B	0,92247%	1 510 014	534 986	2 045 000	31 647	2 472	2 843	1 100
2	2-1405	3	72	3	B	1,26451%	2 069 906	875 094	2 945 000	43 381	2 472	3 821	1 800

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, FB = Fransk balkong ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

G. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Uppfåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefonl	3) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
3	3-1001	1	49	2	M	0,97430%	1 594 846	200 154	1 795 000	33 425	2 472	2 991	1 225
3	3-1002	1	62	2	M	1,10904%	1 815 410	179 590	1 995 000	38 048	2 472	3 377	1 550
3	3-1101	2	53	2	B	1,01575%	1 662 712	452 288	2 115 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1102	2	76	3	B	1,30597%	2 137 772	757 228	2 895 000	44 804	2 472	3 940	1 900
3	3-1103	2	46	2	B	0,94320%	1 543 947	331 053	1 875 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1104	2	87	4	B	1,46144%	2 392 269	602 731	2 995 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1105	2	69	3	B	1,23342%	2 019 007	575 993	2 595 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1201	3	53	2	B	1,01575%	1 662 712	502 288	2 165 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1202	3	83	4	B	1,41998%	2 324 403	745 597	3 070 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1203	3	46	2	B	0,94320%	1 543 947	381 053	1 925 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1204	3	87	4	B	1,46144%	2 392 269	677 731	3 070 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1205	3	69	3	B	1,23342%	2 019 007	650 993	2 670 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1301	4	53	2	B	1,01575%	1 662 712	552 288	2 215 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1302	4	83	4	B	1,41998%	2 324 403	820 597	3 145 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1303	4	46	2	B	0,94320%	1 543 947	431 053	1 975 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1304	4	87	4	B	1,46144%	2 392 269	752 731	3 145 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1305	4	69	3	B	1,23342%	2 019 007	725 993	2 745 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1401	5	53	2	B	1,01575%	1 662 712	602 288	2 265 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1402	5	83	4	B	1,41998%	2 324 403	895 597	3 220 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1403	5	46	2	B	0,94320%	1 543 947	481 053	2 025 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1404	5	87	4	B	1,46144%	2 392 269	827 731	3 220 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1405	5	69	3	B	1,23342%	2 019 007	800 993	2 820 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1501	6	53	2	B	1,01575%	1 662 712	652 288	2 315 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1502	6	83	4	B	1,41998%	2 324 403	970 597	3 295 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1503	6	46	2	B	0,94320%	1 543 947	531 053	2 075 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1504	6	87	4	B	1,46144%	2 392 269	902 731	3 295 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1505	6	69	3	B	1,23342%	2 019 007	875 993	2 895 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1601	7	53	2	B	1,01575%	1 662 712	702 288	2 365 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1602	7	83	4	B	1,41998%	2 324 403	1 045 597	3 370 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1603	7	46	2	B	0,94320%	1 543 947	581 053	2 125 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1604	7	87	4	B	1,46144%	2 392 269	977 731	3 370 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1605	7	69	3	B	1,23342%	2 019 007	950 993	2 970 000	42 315	2 472	3 732	1 725
3	3-1701	8	53	2	B	1,01575%	1 662 712	802 288	2 465 000	34 847	2 472	3 110	1 325
3	3-1702	8	83	4	B	1,41998%	2 324 403	1 145 597	3 470 000	48 715	2 472	4 266	2 075
3	3-1703	8	46	2	B	0,94320%	1 543 947	681 053	2 225 000	32 358	2 472	2 903	1 150
3	3-1704	8	87	4	B	1,46144%	2 392 269	1 077 731	3 470 000	50 137	2 472	4 384	2 175
3	3-1705	8	69	3	B	1,23342%	2 019 007	1 050 993	3 070 000	42 315	2 472	3 732	1 725
Differens						0,0001%				3			
Summa			5 456			100,0000%	163 692 276	53 922 724	217 615 000	3 430 677	215 064		136 400

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, FB = Fransk balkong ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

H. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:		Brf Bergsfallet i Jättsten Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år							
				Driftskostnader		2,00%							
				Årsavgifter		2,00%							
				Taxeringsvärdet		2,00%							
				Ränta på medel i kassan		0,00%							
				Avskrivning		0,00%							
				Fastighetsavgift		2,00%							
				AR 1		AR 2		AR 3		AR 4		AR 5	
				AR 6		AR 7		AR 8		AR 9		AR 10	
				AR 11		AR 12		AR 13		AR 14		AR 15	
				AR 16		AR 17		AR 18		AR 19		AR 20	
				AR 21		AR 22		AR 23		AR 24		AR 25	
				AR 26		AR 27		AR 28		AR 29		AR 30	
				AR 31		AR 32		AR 33		AR 34		AR 35	
				AR 36		AR 37		AR 38		AR 39		AR 40	
				AR 41		AR 42		AR 43		AR 44		AR 45	
				AR 46		AR 47		AR 48		AR 49		AR 50	
				AR 51		AR 52		AR 53		AR 54		AR 55	
				AR 56		AR 57		AR 58		AR 59		AR 60	
				AR 61		AR 62		AR 63		AR 64		AR 65	
				AR 66		AR 67		AR 68		AR 69		AR 70	
				AR 71		AR 72		AR 73		AR 74		AR 75	
				AR 76		AR 77		AR 78		AR 79		AR 80	
				AR 81		AR 82		AR 83		AR 84		AR 85	
				AR 86		AR 87		AR 88		AR 89		AR 90	
				AR 91		AR 92		AR 93		AR 94		AR 95	
				AR 96		AR 97		AR 98		AR 99		AR 100	
				AR 101		AR 102		AR 103		AR 104		AR 105	
				AR 106		AR 107		AR 108		AR 109		AR 110	
				AR 111		AR 112		AR 113		AR 114		AR 115	
				AR 116		AR 117		AR 118		AR 119		AR 120	
				AR 121		AR 122		AR 123		AR 124		AR 125	
				AR 126		AR 127		AR 128		AR 129		AR 130	
				AR 131		AR 132		AR 133		AR 134		AR 135	
				AR 136		AR 137		AR 138		AR 139		AR 140	
				AR 141		AR 142		AR 143		AR 144		AR 145	
				AR 146		AR 147		AR 148		AR 149		AR 150	
				AR 151		AR 152		AR 153		AR 154		AR 155	
				AR 156		AR 157		AR 158		AR 159		AR 160	
				AR 161		AR 162		AR 163		AR 164		AR 165	
				AR 166		AR 167		AR 168		AR 169		AR 170	
				AR 171		AR 172		AR 173		AR 174		AR 175	
				AR 176		AR 177		AR 178		AR 179		AR 180	
				AR 181		AR 182		AR 183		AR 184		AR 185	
				AR 186		AR 187		AR 188		AR 189		AR 190	
				AR 191		AR 192		AR 193		AR 194		AR 195	
				AR 196		AR 197		AR 198		AR 199		AR 200	
				AR 201		AR 202		AR 203		AR 204		AR 205	
				AR 206		AR 207		AR 208		AR 209		AR 210	
				AR 211		AR 212		AR 213		AR 214		AR 215	
				AR 216		AR 217		AR 218		AR 219		AR 220	
				AR 221		AR 222		AR 223		AR 224		AR 225	
				AR 226		AR 227		AR 228		AR 229		AR 230	
				AR 231		AR 232		AR 233		AR 234		AR 235	
				AR 236		AR 237		AR 238		AR 239		AR 240	
				AR 241		AR 242		AR 243		AR 244		AR 245	
				AR 246		AR 247		AR 248		AR 249		AR 250	
				AR 251		AR 252		AR 253		AR 254		AR 255	
				AR 256		AR 257		AR 258		AR 259		AR 260	
				AR 261		AR 262		AR 263		AR 264		AR 265	
				AR 266		AR 267		AR 268		AR 269		AR 270	
				AR 271		AR 272		AR 273		AR 274		AR 275	
				AR 276		AR 277		AR 278		AR 279		AR 280	
				AR 281		AR 282		AR 283		AR 284		AR 285	
				AR 286		AR 287		AR 288		AR 289		AR 290	
				AR 291		AR 292		AR 293		AR 294		AR 295	
				AR 296		AR 297		AR 298		AR 299		AR 300	
				AR 301		AR 302		AR 303		AR 304		AR 305	
				AR 306		AR 307		AR 308		AR 309		AR 310	
				AR 311		AR 312		AR 313		AR 314		AR 315	
				AR 316		AR 317		AR 318		AR 319		AR 320	
				AR 321		AR 322		AR 323		AR 324		AR 325	
				AR 326		AR 327		AR 328		AR 329		AR 330	
				AR 331		AR 332		AR 333		AR 334		AR 335	
				AR 336		AR 337		AR 338		AR 339		AR 340	
				AR 341		AR 342		AR 343		AR 344		AR 345	
				AR 346		AR 347		AR 348		AR 349		AR 350	
				AR 351		AR 352		AR 353		AR 354		AR 355	
				AR 356		AR 357		AR 358		AR 359		AR 360	
				AR 361		AR 362		AR 363		AR 364		AR 365	
				AR 366		AR 367		AR 368		AR 369		AR 370	
				AR 371		AR 372		AR 373		AR 374		AR 375	
				AR 376		AR 377		AR 378		AR 379		AR 380	
				AR 381		AR 382		AR 383		AR 384		AR 385	
				AR 386		AR 387		AR 388		AR 389		AR 390	
				AR 391		AR 392		AR 393		AR 394		AR 395	
				AR 396		AR 397		AR 398		AR 399		AR 400	
				AR 401		AR 402		AR 403		AR 404		AR 405	
				AR 406		AR 407		AR 408		AR 409		AR 410	
				AR 411		AR 412		AR 413		AR 414		AR 415	
				AR 416		AR 417		AR 418		AR 419		AR 420	
				AR 421		AR 422		AR 423		AR 424		AR 425	
				AR 426		AR 427		AR 428		AR 429		AR 430	
				AR 431		AR 432		AR 433		AR 434		AR 435	
				AR 436		AR 437		AR 438		AR 439		AR 440	
				AR 441		AR 442		AR 443		AR 444		AR 445	
				AR 446		AR 447		AR 448		AR 449		AR 450	
				AR 451		AR 452		AR 453		AR 454		AR 455	
				AR 456		AR 457		AR 458		AR 459		AR 460	
				AR 461		AR 462		AR 463		AR 464		AR 465	
				AR 466		AR 467		AR 468		AR 469		AR 470	
				AR 471		AR 472		AR 473		AR 474		AR 475	
				AR 476		AR 477		AR 478		AR 479		AR 480	
				AR 481		AR 482		AR 483		AR 484		AR 485	
				AR 486		AR 487		AR 488		AR 489		AR 490	
				AR 491		AR 492		AR 493		AR 494		AR 495	
				AR 496		AR 497		AR 498		AR 499		AR 500	
				AR 501		AR 502		AR 503		AR 504		AR 505	
				AR 506		AR 507		AR 508		AR 509		AR 510	
				AR 511		AR 512		AR 513		AR 514		AR 515	
				AR 516		AR 517		AR 518		AR 519		AR 520	
				AR 521		AR 522		AR 523		AR 524		AR 525	
				AR 526		AR 527		AR 528		AR 529		AR 530	
				AR 531		AR 532		AR 533		AR 534		AR 535	
				AR 536		AR 537		AR 538		AR 539		AR 540	
				AR 541		AR 542		AR 543		AR 544		AR 545	
				AR 546		AR 547		AR 548		AR 549		AR 550	
				AR 551		AR 552		AR 553		AR 554		AR 555	
				AR 556		AR 557		AR 558		AR 559		AR 560	
				AR 561		AR 562		AR 563		AR 564		AR 565	
				AR 566		AR 567		AR 568		AR 569		AR 570	
				AR 571		AR 572		AR 573		AR 574		AR 575	
				AR 576		AR 577		AR 578		AR 579		AR 580	
				AR 581		AR 582		AR 583		AR 584		AR 585	
				AR 586		AR 587		AR 588		AR 589		AR 590	
				AR 591		AR 592		AR 593		AR 594		AR 595	
				AR 596		AR 597		AR 598		AR 599		AR 600	
				AR 601		AR 602		AR 603		AR 604		AR 605	
				AR 606		AR 607		AR 608		AR 609		AR 610	
				AR 611		AR 612		AR 613		AR 614		AR 615	
				AR 616		AR 617		AR 618		AR 619		AR 620	
				AR 621		AR 622		AR 623		AR 624		AR 625	
				AR 626		AR 627		AR 628		AR 629		AR 630	
				AR 631		AR 632		AR 633		AR 634		AR 635	
				AR 636		AR 637		AR 638		AR 639		AR 640	
				AR 641		AR 642		AR 643		AR 644		AR 645	
				AR 646		AR 647		AR 648		AR 649		AR 650	
				AR 651		AR 652		AR 653		AR 654		AR 655	
				AR 656		AR 657		AR 658		AR 659		AR 660	
				AR 661		AR 662		AR 663		AR 664		AR 665	
				AR 666		AR 667		AR 668		AR 669		AR 670	
				AR 671		AR 672		AR 673		AR 674		AR 675	
				AR 676		AR 677		AR 678		AR 679		AR 680	
				AR 681		AR 682		AR 683		AR 684		AR 685	
				AR 686		AR 687		AR 688		AR 689		AR 690	
				AR 691		AR 692		AR 693		AR 694		AR 695	
				AR 696		AR 697		AR 698		AR 699		AR 700	
				AR 701		AR 702		AR 703		AR 704		AR 705	
				AR 706		AR 707		AR 708		AR 709		AR 710	
				AR 711		AR 712		AR 713		AR 714		AR 715	
				AR 716		AR 717		AR 718		AR 719		AR 720	
				AR 721		AR 722		AR 723		AR			

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 7240 bruttoarea)	39 072 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	341 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per bo	169 kr
(under prognosperiod, 16 år)	
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	120 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 963 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	39 885 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	310 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	668 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	693 kr
Uppvärmning av vatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	25 kr
Hysesintäkter per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	106 kr

J. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	693	813	693
2	707	826	711
3	721	838	728
4	736	852	747
5	750	865	766
6	765	879	785
11	845	953	889
16	933	1035	1012

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

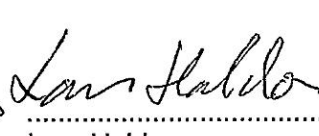
K. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

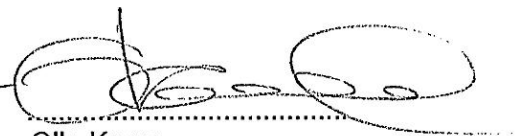
Göteborg 2022-02-07



Jessica Buchholz



Lars Haldorson



Olle Kruus

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bergsfallet i Jättesten, med org.nr 769637-9309, 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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

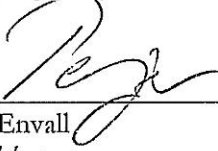
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

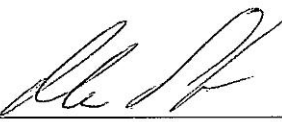
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Stockholm-2022-02-08


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-02-07

Stadgar för Brf Bergsfallet i Jättsten registrerade 2019-10-03

Registreringsbevis för Brf Bergsfallet i Jättsten

Bygglov dat. 2019-11-05

Uppdragsavtal tecknat mellan Balder Projektutveckling AB och Balder Södra Långströmsgatan 3 AB gällande byggnation av en byggnad med 87 bostadslägenheter, 1-2 hyreslokaler, markparkering samt parkeringsplatser i underjordiskt garage dat. 2021-05-31

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Tuve Bygg AB och Balder Södra Långströmsgatan 3 AB dat. 2020-02-27

Fyrpartsavtal tecknat mellan Balder Projekt i Göteborg Holding Femte AB, Balder Bostadsgaranti AB, Balder Projektutveckling AB och Brf Bergsfallet i Jättsten dat. 2021-06-02

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Balder Projekt i Göteborg Holding Femte AB och Brf Bergsfallet i Jättsten gällande samtliga aktier i Balder Södra Långströmsgatan 3 AB dat. 2021-05-31

Offert för finansieringen av Brf Bergsfallet i Jättsten dat. 2020-12-08 samt uppdaterade räntor per 2022-01-20

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

