

ORG.NR: 769635-8105

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 1

Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

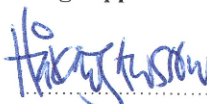
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

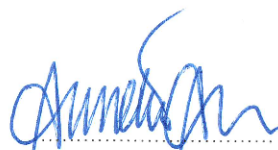
	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

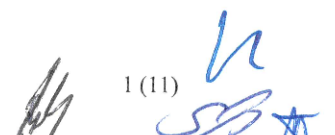
Jönköping den 16 augusti 2019

Bostadsrättsföreningen  
Bergstoppen 1

  
Håkan Jansson

  
Annelie Alder

  
Bengt Gustafson



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 1 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 Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under oktober 2019. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, augusti 2019.

November 2018 påbörjades byggnation av de 39 bostadslägenheterna samt miljörum. Inflyttning sker i januari 2020.

En ekonomisk förening har förvärvat av fastigheten Bergsjön 54:3. Bostadsrättsföreningen förvärvar den ekonomiska förening, vilken är ägare till fastigheten. 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, komplementsbyggnader på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till 104 000 000 /etthundrafyramiljoner/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt omkostnadsbelopp uppgår till 93 mkr.

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.

2 (11)  
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'V' and 'S'.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Bergsjön 54:3, Göteborgs kommun.

Adress:..... Tellusgatan 43 & 45 , 415 19 Göteborg

Kommundel:..... Göteborg

Fastighetsareal: ..... 3 361 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: ..... 39 st

Boarea:..... 2 624 m<sup>2</sup>

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

Detaljplan..... Detaljplan för bostäder och förskola vid Mercuriusgatan  
inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg, en del av BoStad2021. Beslutsdatum 2017-11-23

### Servitut

Officialservitut Akt 1480K-2018F81.3

Officialservitut Akt 1480K-2018F81.1

### Gemensamhetsanläggning

Göteborg Bergsjön GA:29, avser garage och mark

### Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- Bergvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlås och porttelefon vid huvudentrén
- Hiss
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

### Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum
- Lägenhetsförråd
- Rullstolsförråd
- Städ/Fastighetsförråd
- Cykelförråd

### Gemensamma biutrymmen

- Miljörum

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme:</b>	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
<b>Yttertak:</b>	Papp
<b>Bjälklag:</b>	Prefabricerade betongbjälklag.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Prefabricerade betongväggar.
<b>Innerväggar:</b>	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
<b>Balkonger:</b>	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning.
<b>Entréer</b>	Entréparti av metall med kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus/ trapphallar:</b>	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Postboxar vid entrén och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
<b>Fönster &amp; Fönsterdörrar:</b>	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Uppvärmning:</b>	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
<b>Luftbehandling:</b>	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat. Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft i sovrum, kök och vardagsrum.
<b>TV/Tele/Data</b>	Fastigheten ansluts med fiber. Fiberkonverter samt nät för TV, tele samt data i lägenhet.

## Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ målad gips	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum / Sovkav	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp, kyl, frys (kyl/frys i 1 rok), ugn, fläkt micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd ovan diskbänk. Fönsterbänkar av kalksten.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare. Elektrisk komfortgolvvärme.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målad betong	Ventilationskanaler och ventilationsaggregat. EI- och IT-central.

### 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.	104 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv</b>	<b>104 050 000</b>

#### 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
<b>SUMMA</b>	<b>41 600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 600 000</b>

Fastighetsskatt för garage på föreningens fastighet bekostas av samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

### 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)	10 766 250	1,99%	214 248	90	119 506	333 754
Fastighetslån nr 1B 1b)	10 766 250	1,90%	204 559	90	119 506	324 065
Fastighetslån nr 1C 1c)	11 092 500	1,96%	217 413	90	123 127	340 540
<b>Summa lån</b>	<b>32 625 000</b>					
Upplåtelseavgifter	11 427 868					
Insatser	59 997 132					
<b>Summa finansiering</b>	<b>104 050 000</b>	---	<b>636 220</b>	---	<b>362 138</b>	<b>998 358</b>
<b>Nettokapitalkostnad år 1</b>						<b>998 358</b>

<b>Ränteintäkt på föreningens kassa</b>	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	<b>0</b>
---	----------------	-----------------	----------

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 998 358

**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)	12 278	
	<b>Summa kostnader</b>	<b>787 426</b>	<b>787 426</b>

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 allriskförsäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan. 0

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **1 878 784**

**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 m <sup>2</sup>	614 kr/m <sup>2</sup> år	1 611 136
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		31 kr/m <sup>2</sup> år	81 344
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		24 kr/m <sup>2</sup> år	62 976
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		47 kr/m <sup>2</sup> år	123 328
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>			<b>1 878 784</b>
			<b>1 878 784</b>

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	39 634
Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BTA	29 083
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA	12 414
Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA år 1	300 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA år 1	716 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m <sup>2</sup> BOA år 1	138
Avsättning till yttre fond kr m <sup>2</sup> BOA år 1	35

\* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 102 kr/m<sup>2</sup>.

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

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

0  
50 000

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

**Tabell E. Lägenhetsförteckning**

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning		Andels tal %	Årsavgift (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	Månadsavgift varm kr	Månadsavgift kall kr	Insats kr	Upplätläseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
			4)	RK											
1:0901	1	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	13 889	1 800 000
1:0902	1	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	13 889	1 800 000
1:1001	2	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	63 889	1 850 000
1:1002	2	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	88 889	1 875 000
1:1101	3	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	238 889	2 025 000
1:1102	3	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	202 152	1 650 000
1:1103	3	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	267 534	1 350 000
1:1104	3	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	177 152	1 625 000
1:1105	3	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	163 889	1 950 000
1:1201	4	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	263 889	2 050 000
1:1202	4	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	227 152	1 675 000
1:1203	4	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	292 534	1 375 000
1:1204	4	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	202 152	1 650 000
1:1205	4	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	188 889	1 975 000
1:1301	5	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	313 889	2 100 000
1:1302	5	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	252 152	1 700 000
1:1303	5	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	342 534	1 425 000
1:1304	5	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	227 152	1 675 000
1:1305	5	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	213 889	2 000 000
1:1401	6	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	363 889	2 150 000
1:1402	6	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	302 152	1 750 000
1:1403	6	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	367 534	1 450 000
1:1404	6	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	277 152	1 725 000
1:1405	6	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	263 889	2 050 000
1:1501	7	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	413 889	2 200 000
1:1502	7	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	352 152	1 800 000
1:1503	7	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	392 534	1 475 000
1:1504	7	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	327 152	1 775 000
1:1505	7	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	313 889	2 100 000
1:1601	8	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	463 889	2 250 000
1:1602	8	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	402 152	1 850 000
1:1603	8	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	417 534	1 500 000
1:1604	8	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	377 152	1 825 000
1:1605	8	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	363 889	2 150 000
1:1701	9	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	513 889	2 300 000
1:1702	9	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	452 152	1 900 000
1:1703	9	40	1	RK	1,8042	29 068	1 240	960	1 880	33 148	2 762	2 422	1 082 466	467 534	1 550 000
1:1704	9	62	2	RK	2,4132	38 880	1 922	1 488	2 914	45 204	3 767	3 240	1 447 848	427 152	1 875 000
1:1705	9	82	3	RK	2,9770	47 963	2 542	1 968	3 854	56 327	4 694	3 997	1 786 111	413 889	2 200 000
SUMMA		2 624			100,0002	1 611 136	81 344	62 976	123 328	1 878 784			59 997 132	11 427 868	71 425 000

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

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

**Lägenhetsbeteckningar**

**Sammanställning, Bostäder**

Första siffran anger antal rum RK : Rum och Kök	I genomsnitt	
	Årsavgift	Kronor kr/m <sup>2</sup>
Summa insats och uppl. avgift	1 878 784	716
	71 425 000	27 220

## 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	1 878 784	1 916 360	1 954 687	1 993 781	2 033 657	2 074 330	2 290 228	2 528 597
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	716	730	745	760	775	791	873	964
<b>Summa intäkter *</b>	<b>1 878 784</b>	<b>1 916 360</b>	<b>1 954 687</b>	<b>1 993 781</b>	<b>2 033 657</b>	<b>2 074 330</b>	<b>2 290 228</b>	<b>2 528 597</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor: Lån/lånedelar enl eko plan	636 220	629 158	622 096	615 034	607 972	600 910	565 562	530 215
Amorteringar	362 138	362 138	362 138	362 138	362 138	362 521	362 521	362 521
<b>Driftskostnader (inkl löpande underhåll)</b>	<b>787 426</b>	<b>803 175</b>	<b>819 239</b>	<b>835 624</b>	<b>852 336</b>	<b>869 383</b>	<b>959 869</b>	<b>1 059 772</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>								
Fondavsättningar	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 679	113 367	125 166
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	74 473
<b>Årets överskott</b>								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	27 029	54 457	82 293	110 545	138 837	288 909	376 450
<b>Summa kostnader *</b>	<b>1 878 784</b>	<b>1 916 360</b>	<b>1 954 687</b>	<b>1 993 781</b>	<b>2 033 657</b>	<b>2 074 330</b>	<b>2 290 228</b>	<b>2 528 597</b>
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	77 029	131 486	213 779	324 324	463 161	1 603 019	3 454 120
Avskrivningar (120 år rak) d)	836 867	836 867	836 867	836 867	836 867	836 867	836 867	836 867
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-381 729	-352 840	-323 515	-293 744	-263 518	-232 830	-72 070	27 270
Ränteantagande (medelränta) c)	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
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. Detta påverkar inte föreningens likviditet då årsavgiften täcker löpande driftskostnader, avsättningar och amorteringar.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Not d) Avskrivningsunderlag är 100 424 000 kronor.

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

## 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
<b>Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	716	730	745	760	775	791	873	964
2. Antagen räntenivå +1 %	840	853	866	880	894	908	983	1 067
3. Antagen räntenivå +2 %	965	976	988	1 000	1 013	1 025	1 094	1 171
5. Antagen räntenivå -1 %	592	607	623	640	656	673	762	860
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå +1 %	716	734	752	770	789	809	915	1 040
9. Antagen inflationsnivå +2 %	716	737	759	781	804	828	960	1 128
10. Antagen inflationsnivå -1 %	716	727	738	749	761	773	834	897

### 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 den ekonomiska planen.

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-avsättningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

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

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på ca 0,65% (212 063 kr år 1) motsvarande ca 81 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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. Samfälligheten beräknas vara självfinansierad via hyresintäkter från garageplatser.
8. Bostadsrättsinnehavaren 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.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bergstoppen 1, organisationsnummer 769635-8105 och får härmed avge följande intyg.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

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

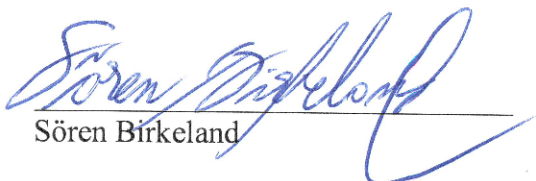
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 20 augusti 2019

  
Sören Birkeland

  
Kjell Karlsson


Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.



**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-20 avseende kostnadskalkyl för Bergstoppen 1, organisationsnummer 769635-8105**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen	2017-02-22
2. Registreringsbevis Bergsjön 76:1 Bygg TVÅ AB	2017-09-07
3. Registreringsbevis Bergsjön 76:1 Bygg TVÅ AB	2017-09-04
4. Registreringsbevis Bergsjön 76:1 Utveckling AB	2017-09-11
5. Stadgar, föreningen	2017-12-14
6. Tidplan, rev	2019-06-10
7. Fastighetsdatautdrag, Göteborg Bergsjön 54:3,	2018-03-20
8. Protokoll Lantmäteriet avstyckning	2018-03-16
9. Beskrivning Lantmäteriet avstyckning anläggningsåtgärd	2018-03-16
10. Beskrivning Lantmäteriet anläggningsåtgärd GA	2018-03-16
11. Bygglov	2018-09-22
12. Beräkning taxeringsvärde	2019-08-16
13. Andelöverlåtelseavtal, med angivna handlingar i punkt 5.1.14	2018-02-09
14. Finansieringsofferter med uppdatering räntor	2018-02-06 2019-08-18
15. Fotografi byggnation	Odaterad
16. Beräkning taxeringsvärde	2019-08-16

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'SB' and a checkmark.