

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

Org nr. 769637-9309

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 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 Jättesten 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 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 5456 m<sup>2</sup>

Lokalarea: 124 m<sup>2</sup>

Datum för bygglovsbeslut: 2019-11-05

Antal bostadslägenheter: 87 lägenheter i flerbostadshus

Husets utformning: Huset är utformat som ett vinkelhus med en högdel med åtta våningar och en lågdel 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.

Soppantering: Soppantering 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<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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 köpeskillning för aktier i aktiebolag.	282 583 000 kr
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						
<b>Summa finansiering</b>	<b>282 883 000 kr</b>				<b>Summa år 1</b>		<b>2 417 092 kr</b>

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag	
<b>a) Räntekostnader och amortering År 1</b>	<b>Kostnad/år</b>
Räntor	1 764 412 kr
Amortering	652 680 kr
<b>Summa räntekostnader och amortering År 1</b>	<b>2 417 092 kr</b>
<b>b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll</b>	<b>229 495 kr</b>
<b>c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall</b>	<b>Kostnad/år</b>
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
<b>Driftkostnader exklusive hushållsel</b>	<b>1 338 375 kr</b>
Tv, bredband och telefoni	215 064 kr
Varmvatten	136 400 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 689 839 kr</b>
<b>d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall</b>	<b>Kostnad/år</b>
Fastighetsavgift	0 kr
Fastighetsskatt garage	15 970 kr
Fastighetsskatt lokal(er)	6 795 kr
<b>Summa övriga kostnader År 1</b>	<b>22 765 kr</b>
<b>e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)</b>	<b>4 359 191 kr</b>
Avgår amorteringar	-652 680 kr
Avgår avsättningar	-229 495 kr
Avskrivningar	2 242 580 kr
<b>f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>5 719 595 kr</b>

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna 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/lgh	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
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>4 359 191 kr</b>

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]	Uppfåttelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	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 Bergfallet i Jättsten Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år		AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 11	AR 16
	Kr/m <sup>2</sup>	Kronor	Driftskostnader	Arsavgifter	2,00%	2,00%								
Innsats	30 002	163 692 276												
Upplåtelseavgift	9 883	53 922 724												
Summa insats o uppl.avg	39 885	217 615 000												
<b>Intäkter</b>	<b>Antal</b>	<b>Medelavgift</b>												
Arsavgift andelstal	5 456 m <sup>2</sup>	629 kr/kvm/boea/år												
Arsavgift varmvatten	5 456 m <sup>2</sup>	25 kr/kvm/boea/år												
Arsavgift Tv, bredband och telefoni	87 st	2 472 kr/lgh/år												
Hyra Parkering utomhus	12 st	400 kr/mån												
Vakansgrad bilplats utomhus	1 st	-400 kr/mån												
Hyra garage inomhus	38 st	750 kr/mån												
Hyra garage laddplats	4 st	950 kr/mån												
Vakansgrad bilplats inomhus	6 st	-750 kr/mån												
Hyra lokaler	124 m <sup>2</sup>	1 386 kr/kvm loa/år												
Värmevärm lokaler	124 m <sup>2</sup>	83 kr/kvm loa/år												
Fastighetskost lokaler	1%	6 795 kr/år												
<b>Summa årliga intäkter</b>			4 359 191	4 446 375	4 535 302	4 626 008	4 718 528	4 812 899	5 313 829	5 866 897				
<b>Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>														
Driftkostnader			1 689 839	1 723 636	1 758 109	1 793 271	1 829 136	1 865 719	2 059 904	2 274 301				
Fastighetskost garage			15 970	16 289	16 615	16 947	17 286	17 632	19 467	21 494				
Fastighetskost lokal			6 795	6 931	7 070	7 211	7 355	7 502	8 283	9 145				
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	153 974				
Avsättning till fastighetsunderhåll			229 495	234 085	238 767	243 542	248 413	253 381	279 753	308 870				
<b>Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>			1 942 099	1 980 941	2 020 560	2 060 971	2 102 191	2 144 234	2 367 408	2 767 784				
<b>Driftnetto</b>			2 417 092	2 465 433	2 514 742	2 565 037	2 616 338	2 668 664	2 946 421	3 099 113				
<b>Räntekostnader och amorteringar</b>		Belopp												
Räntekostnad lån 1		21 756 000	517 793	512 615	507 437	502 259	497 081	491 903	466 014	440 124				
Räntekostnad lån 2		21 756 000	580 885	575 076	569 267	563 459	557 650	551 841	522 797	493 752				
Räntekostnad lån 3		21 756 000	665 734	659 076	652 419	645 762	639 104	632 447	599 160	565 874				
Amortering lån 1		21 756 000	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560				
Amortering lån 2		21 756 000	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560				
Amortering lån 3		21 756 000	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560	217 560				
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>			2 417 092	2 399 447	2 381 803	2 364 159	2 346 515	2 328 871	2 240 650	2 152 430				
Summa årliga kostnader exkl.avsättningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			4 359 191	4 380 389	4 402 363	4 425 130	4 448 706	4 473 105	4 608 059	4 920 214				
<b>Årets kassaflöde</b>			0	65 986	132 939	200 878	269 823	339 793	705 771	946 683				
<b>Ingående Likviditetsreserv</b>			300 000											
<b>Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning</b>			529 495	829 566	1 201 271	1 645 691	2 163 926	2 757 101	6 887 978	12 920 337				
Amortering			652 680	652 680	652 680	652 680	652 680	652 680	652 680	652 680				
Avsättning till fastighetsunderhåll			229 495	234 085	238 767	243 542	248 413	253 381	279 753	308 870				
Avskrivning			-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580	-2 242 580				
<b>I) Årets resultat</b>			-1 360 405	-1 289 829	-1 218 194	-1 145 480	-1 071 664	-996 725	-604 376	-334 346				
<b>Akkumulerat resultat</b>			-1 360 405	-2 650 234	-3 868 428	-5 013 908	-6 085 572	-7 082 298	-10 900 919	-12 818 058				

1) Årets resultat, Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadsberäkningen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

**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 boa (under prognosperiod, 16 år)	169 kr
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 m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b>Enligt ekonomisk prognos</b>	<b>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</b>	<b>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</b>
<b>1</b>	<b>693</b>	<b>813</b>	<b>693</b>
<b>2</b>	<b>707</b>	<b>826</b>	<b>711</b>
<b>3</b>	<b>721</b>	<b>838</b>	<b>728</b>
<b>4</b>	<b>736</b>	<b>852</b>	<b>747</b>
<b>5</b>	<b>750</b>	<b>865</b>	<b>766</b>
<b>6</b>	<b>765</b>	<b>879</b>	<b>785</b>
<b>11</b>	<b>845</b>	<b>953</b>	<b>889</b>
<b>16</b>	<b>933</b>	<b>1035</b>	<b>1012</b>

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

2022021500639

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSFALLET I JÄTTESTEN

### K. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga 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.

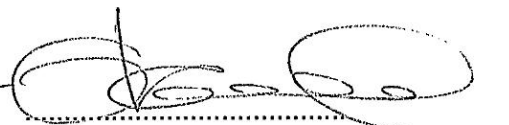
Göteborg 2022-02-07



.....  
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.

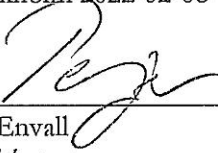
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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.

**Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-02-07

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

Registreringsbevis för Brf Bergsfallet i Jättesten

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 Jättesten dat. 2021-06-02

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

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

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

