

Bostadsrättsföreningen Bergabågen

Österåkers kommun

OrgNr 769626-5748

Ekonomisk plan

2015-12-04

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-6
C. Kostnader för föreningens förvärv	Sid 7
D. Finansieringsplan	Sid 8
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 8-9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9-11
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 12
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11	Sid 13
I. Känslighetsanalys	Sid 14
J. Särskilda förhållanden	Sid 15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergavägen, Österåkers kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2013-06-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har under 2015 färdigställt och upplåtit sammanlagt 46 lägenheter och gård med underliggande garage innehållande 44 platser på fastigheten Berga 11:92 i Österåkers kommun.

Ytterligare en etapp med 24 lägenheter har påbörjats och kommer att vara färdigställd under sommaren 2016.

Upplåtelse av de 24 bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under december månad 2015.

Inflyttning av etapp I har skett med början i augusti 2015 och etapp II under med början i maj månad 2016

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 på slutlig anskaffningskostnad för etapp I och II enligt upprättade entreprenadavtal med MBA Entreprenad i Täby AB och på köp av fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Bergavägen Bostäder i Åkersberga AB. Aktiebolaget har därefter sålt fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Om föreningen drabbas av kostnader som uppstår i samband med hanteringen av aktierna i ovan nämnda aktiebolag, står MBA Entreprenad i Täby AB för dessa.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB.

GAR-BO Försäkring AB garanterar genom en byggsäkerhetsförsäkring kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras i samband med inflyttningen av lägenheterna.

B. Beskrivning av fastigheten

Österåker, Berga 6:672 c:a 4 575 m² (med äganderätt)

Adress: Bergavägen 25 (A-B-C-D-E-F-G)
184 30 Åkersberga

Fastigheten och byggnadens utformning

På fastigheten Berga 6:672 är 46 lägenheter i 1 bostadshus under uppförande med finplanerad gård och underliggande garage. Nyproduktionen av ytterligare 24 nya lägenheter har påbörjats och kommer att uppföras med samma utformning.

Husen är placerade på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten, samt till nät för fjärrvärme, fastighetsel, kabel-TV och tele från olika leverantörer.

Areor är angivna inkl den nya etappen.

Boarea : c:a 4 995 m²

Garagearea: c:a 1 280 m³

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckningen.

Garageverksamhet och markparkering

Garagegebyter kommer att blockuthyras till ett förvaltningsbolag. Verksamheten kommer att vara momspliktig. Garageplatser, 44 st, kommer att i första hand erbjudas boende i Brf Bergabågen. Ytterligare c:a 10 markparkeringsplatser finns tillgängliga och kommer att hyras ut av föreningen.

Gemensamma utrymmen och förråd

Undercentral, elrum, förråd, cykelförvaring i garage, barnvagnsrum, sop och återvinning, fläktrum och hiss. Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarplan i och i anslutning till garaget.

Mark och trädgårdsytor

Finplanerad mark med gräsytor och planteringar, plattbelagda gångar och asfalterad nedfart till garage. Samtliga lägenheter i markplanet har tillgång till uteplats.

Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Central elmätare/elcentral för fastighetsel samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet, vatten och avlopp.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare och varmvattenmätare.

Servitut och rättigheter

Fastigheten kan komma att belastas med nya servitut och ledningsrätt för väg, el, tele, kabel-TV, värme samt vatten och avlopp. Befintliga servitut och rättigheter kan komma att ändras.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

BOSTADSHUS

Grund/stomme

Grundkonstruktion

Grundläggning på berg och pålning samt packad sprängsten
Bottenbjälklag av betong med underliggande isolering
Källarväggar av betong

Stomme

Ytterväggar av betong med puts alt. träpanel
Bärande innerväggar av betong eller utfack av trä
Vindsbjälklag av trä, glespanel och gipsplank
Mellanbjälklag av pågjuten filigran. Ytskikt av klinker eller parkett.

Takkonstruktion

Takstolar, råspont och underlagspapp, takplåt

Stomkomplettering

Entrépartier

Entrépartier i trä/metall och galsöppning

Lätta innerväggar

Gipsskiva på plåtreglar

Fönster/fönsterdörrar

Trä med beklädnad av aluminium

Balkongräcken

Av metall

Trappor i trapphus

Betong beklädda med terazzo

Inredning	
Lägenhetsdörrar	Trädörr med stålkarm
Innerdörr	Vita släta
Golvsockel	Ekfanér
Foder	Lackade vita
Fönsterbänkar	Kalksten
Kökssnickerier	Enligt ritning
Badrumsinredning/tvätt/wc	Enligt ritning
Värme och ventilation	Vattenburen fjärrvärme med termostatreglerade radiatorer Mekanisk frånluft med tilluftsdon i yttervägg bakom radiatorer

Elanläggning	Individuell el-mätning. Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Belysningsarmaturer under köksskåp, i WC/Dusch, Tvätt, Bad, Klk och i garage. Erforderliga vägguttag. Utvändigt vägguttag vid uteplats. Uttag för Tele i kök, vardagsrum, allrum och samtliga sovrum.
--------------	--

Allmänna utrymmen

ENTRÉHALL/TRAPPHUS OCH VÅNINGSPLAN

golv/sockel entré	Klinker
golv/sockel v-plan	Klinker
vägg	Målad
övrigt	Trappor med terazzo, postfack, dörmatta, sittbänk

CYKEL/BARNVAGNSFÖRRÅD

golv	Betong, målat
sockel	Klinker
vägg	Målad
övrigt	Eluttag för laddning av elrullstol

UNDERCENTRAL

golv	Betong, målat
sockel	Målad
vägg	Målad

FÖRRÅD

golv	Målat
vägg	Målad
övrigt	Nätväggar typ Troax

SOP och Återvinning

golv	Klinker
sockel	Klinker
vägg	Målad

Rumsbeskrivning

Spishäll, ugn, kyl/frys och diskmaskin installeras i resp. kök. Övrig utrustning, se ritning.

Beskrivningen nedan är allmän och kan gälla med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning av lägenheter och övriga utrymmen.

ENTRÉ/HALL

golv	Klinker vid dörr, parkett
sockel	Ekfaner
vägg	Målad
tak	Målat

KÖK (omfattning, se köksritning)

golv	Ekparkett
sockel	Ekfaner
vägg	Målad, kakel över köksbänkar
tak	Målat
utrustning	Spishäll, ugn, kyl/frys och diskmaskin
övrigt	Skåpsnickerier och utrustning enl. ritning

VARDAGSRUM

golv	Ekparkett
sockel	Ekfaner
vägg	Målad
tak	Målat
övrigt	Fönsterbänkar i sten

BADRUM/WC

golv	Klinker
vägg	Kakel
tak	Målat
övrigt	Inredning och utrustning enl. ritning

SOVRUM/RUM

golv	Ekparkett
sockel	Ekfaner
vägg	Målad vit
tak	Målat vitt
övrigt	Garderob enl. ritning

KLÄDKAMMARE

golv	Ekparkett
sockel	Ekfaner
vägg	Målad
tak	Målat
övrigt	Hylla med klädstång

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Entreprenadkostnad etapp I (46 lgh inkl garage)	122 410 000
Aktieöverlåtelseavtal, Berga Bostäder i Åkersberga AB	25 700 000
Köpskilling för mark, plan-, exploateringskostnader och upparbetad produktion etapp I (markköp, inkrämsöverlåtelse)	9 299 231
Entreprenadkostnad etapp 2 (24 lgh)	82 827 769
Likviditetsreserv	200 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	240 437 000

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	67 593 000
Varav beräknat taxeringsvärde för lokaler och garage utgör	1 393 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

Bostäder

Enligt gällande regler är föreningen befriad från skatt/kommunal avgift och gäller från år 1 - 15 efter faställt värdeår. Hel avgift utgår från och med år 16.

Lokaler (garage)

Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för garageytorna från år 1 efter faställt värdeår.

D. Finansieringsplan

lån ^{1,2}	belopp	bindningstid ²	räntesats	amortering ²	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	17 316 500	c:a 6 år	2,86%	0	495 200	495 200
Lån 2	17 316 500	c:a 5 år	2,63%	0	455 400	455 400
Lån 3	17 316 500	c:a 4 år	2,35%	0	406 900	406 900
Lån 4	17 316 500	3 månader	1,93%	111 340	334 200	445 540
Summa	69 266 000	(Snittränta	2,44%)	111 340	1 691 700	1 803 040
Summa lån	69 266 000					
Insatser	168 671 000					
Investeringsmoms	2 500 000					
Summa	240 437 000					

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Summa nettokapitalkostnad år 1 enligt ovan	1 691 700
avsättningar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	40 762
Driftskostnader (se specifikation)	1 735 000
Operativ resultat/amorteringsutrymme	461 529
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler/garage ³	13 930
Summa	2 251 221
Summa beräknade årliga kostnader	3 942 921

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 139 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

² Låneräntan bestäms vid den slutliga finansieringen då fastigheten har färdigställts. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisade, kan beslutas. Fastighetslånen amorteras enligt senare överenskommelse. Lånen antas vara amorteringsfria under en genomsnittlig tid på 4 år.

³ År 1 - 15 utgår ingen skatt/kommunal avgift för bostäder. Från år 16 utgår hel skatt/kommunal avgift enligt gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt/avgift under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

<u>Föreningen</u>		<u>summa</u>
Administration och arvoden	100 000	
Ekonomisk förvaltning	130 000	
Fastighetsförsäkring	90 000	
Fastighetsel	100 000	
Kabel-tv, grundutbud	200 000	
Skötsel och underhåll	200 000	
Trappstädning	100 000	
Trädgårdsskötsel	90 000	
Uppvärmning	434 000	
Uppvärmning kallvatten	66 000	
Servitut och samfällighetsanläggning	70 000	
Vattenförbrukning	70 000	
Sophämtning	85 000	
	1 735 000	1 735 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	13 930	
	13 930	13 930
	Summa kostnader	1 748 930

⁴ Avgift för uppvärmning av kallvatten och hushållsel tillkommer utöver månadsavgiften och betalas av varje bostadsrättshavare tillföreningen. Avgiften per månad är beräknad till 400 kr i snitt.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter bostäder	3 596 361 kr
Årsavgifter uppvärmning varmvatten	65 760 kr
Intäkter markparkering	43 200 kr
Intäkter garage exkl moms, blockhyra	237 600 kr
Summa intäkter	3 942 921 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

70

Lgh nr	Lgh rok	Yta m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad	Preliminär avgift för varmvatten
<i>Etapp 1</i>							
11-1001	4	95	1,7612	3 195 000	63 339	5 278	120
11-1002	2	46	1,0757	1 334 000	38 686	3 224	40
11-1003	3	72	1,4421	2 052 000	51 863	4 322	80
11-1101	4	98	1,7967	3 332 000	64 616	5 385	120
11-1102	2	53	1,1584	1 590 000	41 660	3 472	40
11-1103	3	73	1,4539	2 190 000	52 288	4 357	80
11-1201	4	98	1,7967	3 479 000	64 616	5 385	120
11-1202	2	53	1,1584	1 643 000	41 660	3 472	40
11-1203	3	73	1,4539	2 263 000	52 288	4 357	80
11-1301	4	98	1,7967	3 750 000	64 616	5 385	120
11-1302	2	53	1,1584	1 761 000	41 660	3 472	40
11-1303	3	73	1,4539	2 425 000	52 288	4 357	80
12-1001	4	84	1,6312	2 436 000	58 664	4 889	120
12-1002	2	54	1,1702	1 566 000	42 085	3 507	40
12-1101	4	86	1,6548	2 580 000	59 513	4 959	120
12-1102	2	53	1,1584	1 590 000	41 660	3 472	40
12-1103	3	75	1,4775	2 220 000	53 136	4 428	80
12-1201	4	86	1,6548	2 666 000	59 513	4 959	120
12-1202	2	53	1,1584	1 643 000	41 660	3 472	40
12-1203	3	75	1,4775	2 295 000	53 136	4 428	80
12-1301	4	86	1,6548	2 857 000	59 513	4 959	120
12-1302	2	53	1,1584	1 761 000	41 660	3 472	40
12-1303	3	75	1,4775	2 492 000	53 136	4 428	80
13-1001	3	72	1,4421	2 052 000	51 863	4 322	80
13-1002	2	46	1,0757	1 334 000	38 686	3 224	40
13-1003	4	84	1,6312	2 436 000	58 664	4 889	120
13-1101	3	75	1,4775	2 220 000	53 136	4 428	80
13-1102	2	42	1,0284	1 331 000	36 985	3 082	40
13-1103	4	96	1,7730	3 024 000	63 764	5 314	120
13-1201	3	75	1,4775	2 295 000	53 136	4 428	80
13-1202	2	42	1,0284	1 428 000	36 985	3 082	40
13-1203	4	96	1,7730	3 250 000	63 764	5 314	120
13-1301	3	75	1,4775	2 492 000	53 136	4 428	80
13-1302	2	42	1,0284	1 491 000	36 985	3 082	40
13-1303	4	96	1,7730	3 360 000	63 764	5 314	120
14-1001	3	70	1,4184	2 030 000	51 011	4 251	80
14-1002	2	46	1,0757	1 334 000	38 686	3 224	40
14-1003	4	97	1,7849	3 195 000	64 192	5 349	120
14-1101	3	73	1,4539	2 190 000	52 288	4 357	80
14-1102	2	53	1,1584	1 590 000	41 660	3 472	40
14-1103	4	98	1,7967	3 038 000	64 616	5 385	120
14-1201	3	73	1,4539	2 263 000	52 288	4 357	80
14-1202	2	53	1,1584	1 643 000	41 660	3 472	40
14-1203	4	98	1,7967	3 136 000	64 616	5 385	120
14-1301	3	73	1,4539	2 425 000	52 288	4 357	80
14-1302	6	150	2,4823	5 000 000	89 273	7 439	200

Lgh nr	Lgh rok	Yta m2	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad	Preliminär avgift för varmvatten
<i>Ettapp 2</i>							
15-1001	3	71	1,4303	2 485 000	51 439	4 287	80
15-1002	3	68	1,3948	2 380 000	50 162	4 180	80
15-1101	3	75	1,4775	2 775 000	53 136	4 428	80
15-1102	2	47	1,0875	1 974 000	39 110	3 259	40
15-1103	3	77	1,5012	2 849 000	53 989	4 499	80
15-1201	3	75	1,4775	2 962 500	53 136	4 428	80
15-1202	2	47	1,0875	2 096 200	39 110	3 259	40
15-1203	3	77	1,5012	2 995 300	53 989	4 499	80
16-1001	3	68	1,3948	2 380 000	50 162	4 180	80
16-1002	3	68	1,3948	2 346 000	50 162	4 180	80
16-1101	3	75	1,4775	2 775 000	53 136	4 428	80
16-1102	2	47	1,0875	1 974 000	39 110	3 259	40
16-1103	3	77	1,5012	2 849 000	53 989	4 499	80
16-1201	3	75	1,4775	2 925 000	53 136	4 428	80
16-1202	2	47	1,0875	2 096 200	39 110	3 259	40
16-1203	3	77	1,5012	2 995 300	53 989	4 499	80
17-1001	3	68	1,3948	2 278 000	50 162	4 180	80
17-1002	3	68	1,3948	2 244 000	50 162	4 180	80
17-1101	3	75	1,4775	2 775 000	53 136	4 428	80
17-1102	2	47	1,0875	1 974 000	39 110	3 259	40
17-1103	3	77	1,5012	2 849 000	53 989	4 499	80
17-1201	3	75	1,4775	2 925 000	53 136	4 428	80
17-1202	2	47	1,0875	2 096 200	39 110	3 259	40
17-1203	3	77	1,5012	2 995 300	53 989	4 499	80
Differens			0,0001				
Summa	70	4995	100,0000	168 671 000	3 596 361		

Uppvärmningskostnaden av kallvatten mäts separat och är i denna tabell beräknad enligt schablon.

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:

den årliga avsättningen baseras på beloppet: *)

7 493 000

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Ackumulerat
1	0,544%	40 762	40 762
2	0,621%	46 496	87 258
3	0,708%	53 038	140 296
4	0,807%	60 499	200 795
5	0,921%	69 010	269 805
6	1,051%	78 719	348 524
7	1,198%	89 793	438 317
8	1,367%	102 425	540 742
9	1,559%	116 835	657 577
10	1,779%	133 271	790 849
11	2,029%	152 020	942 869
12	2,314%	173 407	1 116 276
13	2,640%	197 802	1 314 078
14	3,011%	225 629	1 539 708
15	3,435%	257 372	1 797 079
16	3,918%	293 579	2 090 658
17	4,469%	334 881	2 425 539
18	5,098%	381 992	2 807 531
19	5,815%	435 732	3 243 263
20	6,633%	497 032	3 740 295
21	7,566%	566 955	4 307 250
22	8,631%	646 716	4 953 965
23	9,845%	737 697	5 691 663
24	11,230%	841 478	6 533 141
25	12,810%	959 859	7 493 000
SUMMA	100,000%	7 493 000	

* Avsättningen är beräknad på 60 kr/kvm Boarea

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade.

I. Känslighetsanalys

Fasta priser År (avser prisläge år ...)	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 596 361 (720)	3 668 288 (734)	3 741 654 (749)	3 816 487 (764)	3 892 817 (779)	3 970 673 (795)	4 383 944 (878)
2. Antagen räntenivå +1 % (Årsavgift/m2 BOA)	4 289 021 (859)	4 359 835 (873)	4 431 896 (887)	4 505 317 (902)	4 580 118 (917)	4 656 320 (932)	5 059 034 (1 013)
3. Antagen räntenivå +2 % (Årsavgift/m2 BOA)	4 981 681 (997)	5 051 381 (1 011)	5 122 138 (1 025)	5 194 147 (1 040)	5 267 420 (1 055)	5 341 967 (1 069)	5 734 124 (1 148)
Kalkylens räntenivå och							
4. Antagen inflationsnivå +1 % (Årsavgift/m2 BOA)	3 613 711 (723)	3 703 509 (741)	3 795 628 (760)	3 890 131 (779)	3 987 082 (798)	4 086 547 (818)	4 624 001 (926)
5. Antagen inflationsnivå +2 % (Årsavgift/m2 BOA)	3 631 061 (727)	3 739 076 (749)	3 850 668 (771)	3 965 963 (794)	4 085 096 (818)	4 208 204 (842)	4 888 577 (979)

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel samt mätare för enskild varmvattenförbrukning belägen enl. ritning.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

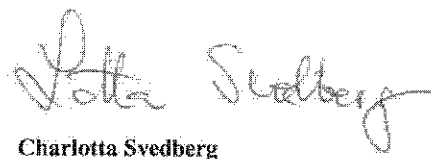
2015-12-04



Hans Svedberg



Karl-Gunnar Sjökvist



Charlotta Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bergabågen med org.nr 769626-5748, 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 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 70 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.12.04

Stadgar för Brf Bergabågen antagna 2014-11-12

Registreringsbevis för Brf Bergabågen

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Bergavägen Bostäder i Åkersberga AB mellan Bergabågen Holding i Åkersberga AB och Brf Bergabågen dat. 2014.08.31

Registreringsbevis för säljande och sålt bolag

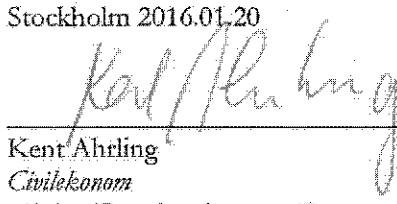
3 st Totalentreprenadkontrakt mellan MBA Entreprenad i Täby AB och Brf Bergabågen dat. 2014.08.30, 2014.08.30 och 2015.06.03

Offert för finansiering av Brf Bergabågen med ränteuppdatering 2015.12.01

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.01.20


Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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