

Kostnadskalkyl för

## Bostadsrättsföreningen Bergsvåg

769630-4687

Stockholms kommun

Stockholm 2018-12-13

Bostadsrättsföreningen Bergsvåg



---

Erik Hägesten



---

Lars Mårtensson



---

Maria Wideroth

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergsvåg, org.nr. 769630-4687, som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-21 har enligt stadgarna, registrerade 2017-07-28, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tids-begränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 1 2020 och tillträde beräknas ske från och med kvartal 2, 2020.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).



**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Jackproppen 1	
Adress:	Älvkarleövägen 28, 115 43 Stockholm	
Fastighetens areal:	ca 5 266	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 851	kvm
Lokalarea:	ca 748	kvm
Antal bostadslägenheter:	54	st
Antal lokaler:	1	st fördelad på 7 st separata bostadsrätter
Antal p-platser i garage:	44	st
Byggnadsår:	2019	
Husets utformning:	Två flerbostadshus om 21 st respektive 33 st bostadslägenheter, lokal och underbyggt garage.	

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Underjordiskt bergsrum, officiälservitut: last.
- 2) Nätstation, ledning: last

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	Det södra flerbostadshuset utförs i två våningar exkl underliggande garage. Det norra flerbostadshuset utförs i fyra våningar exkl underliggande källarvåning.
Källare & vind:	Källare med teknikrum, lägenhetsförråd och parkeringsplatser. Vind förekommer ej.
Grundläggning:	Grundläggningen utförs på berg och delvis på pålar som slås/borras ner till berg.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad och tak:	Trä resp sedum.
Balkong/terrasser:	Betong.
Fönster:	Isolerglas med 3-glas fönster.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Trädörr med glasfyllning.
Takbjälklag:	Betong med överliggande fallisolering och tätskikt.
Yttertak:	Sedumtak.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning:	Bergvärme samt spetsvärme el.
Ventilation:	FTX. Det södra huset har individuella FTX-aggregat per lägenhet.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fiber.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	Underjordiska sopbehållare.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja.



Signatur:

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen har förvärvat ett aktiebolag som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till den nybildade fastigheten Stockholm Jackproppen 1. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att uppföra två flerbostadshus om 33 st (den norra byggnaden) respektive 21 st (den södra byggnaden) bostadsrättslägenheter och en förskolelokal uppdelad på 7 st bostadsrättslägenheter jämte ett garage och källare under byggnaderna.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den norra byggnaden men inte erhållit slutligt bygglov för den södra byggnaden. Markarbeten pågår.

Byggnation av de två flerbostadshusen kan komma att delas upp i två etapper.

Föreningen kommer först att byggstarta den norra byggnaden för uppförande av flerbostadshus om 33 st lägenheter jämt förskolelokal och garage och källare.

Föreningen kommer därefter att byggstarta den södra byggnaden om 21 st lägenheter.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenad, förvärv av aktier, fastighet samt stämpelavgifter m.m.		
<b>Summa total anskaffningskostnad</b>	<b>445 913 572</b>	<b>96 963</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder <sup>2)</sup>	343 175 000	89 122
Insatser och upplåtelseavgifter lokaler	32 568 572	43 529
Lån	70 170 000	15 258
<b>Summa finansiering</b>	<b>445 913 572</b>	<b>96 963</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	3 850,6 kvm	
Lokalarea	748,2 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>4 598,8 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Garage ca 44 platser		
<b>Totalarea</b>	<b>4 598,8 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna avseende bostad har sammantaget uppskattats till 68 635 000 kronor.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3,20 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	70 170 000	3 år	3,20%	2 245 440
Summa	70 170 000			2 245 440
Räntekostnad, år 1				2 245 440
Amortering, år 1				350 850
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>2 596 290</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde (motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA och LOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **183 952**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	183 952 000
Avskrivningsbelopp:	1 839 520

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat tappvarmvatten, hushållsel, vatten och avlopp, värme, fastighetsel, sophämtning, försäkringar inkl bostadsrättstillägg, ekonomisk- och teknisk förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät och löpande underhåll samt driftreserv. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Föreningens driftskostnader avseende tappvarmvatten och hushållsel debiteras respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning.

**Summa driftskostnader** **1 187 688**

**Kostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Föreningen tar ut särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- TV/bredband/telefoni (utöver leverantörens standardutbud/basutbud) ca 2 000 - 3 000 kr/år
- Hemförsäkring ca 2 000 - 3 000 kr/år

**Bostadsrättshavare av lokal svarar själv för kostnaden och tecknar i förekommande fall eget avtal med leverantör avseende:**

- Sophämtning (utöver hushållsavfall)
- TV/bredband/telefoni
- Försäkring för verksamheten
- Service & skötsel av installationer som enbart försörjer den egna verksamheten

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	52 000 000
byggnad bostäder	84 000 000
mark lokal	4 291 000
byggnad lokal (inkl garage om 6 200 000 kr)	20 400 000
<b>Summa</b>	<b>160 691 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	184 910
Fastighetsskatt garage	62 000

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **246 910**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **4 214 840**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift grund bostäder	2 419 992
Årsavgift tappvarmvatten bostäder <sup>1)</sup>	48 000
Årsavgift hushållsel bostäder <sup>1)</sup>	181 720
Årsavgift grund lokaler	505 980
Årsavgift tappvarmvatten lokaler <sup>1)</sup>	5 000
Årsavgift verksamhetsel lokaler <sup>1)</sup>	14 300
Årsavgift fastighetsskatt (förskolelokaler)	184 910
Hysesintäkter garage exkl moms <sup>2)</sup>	854 938

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel/verksamhetsel, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel/verksamhetsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

2) 44 st platser för 2 200 kr inkl. moms/plats/månad med avdrag för förvaltningsarvode.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **4 214 840**



## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgift grund bostäder och lokaler	2 925 972	636
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	48 000	
Årsavgift hushållsel bostäder	181 720	
Årsavgift tappvarmvatten lokaler	5 000	
Årsavgift verksamhetsel lokaler	14 300	
Årsavgift fastighetsskatt (förskolelokaler)	184 910	
Hysesintäkter garage exkl moms	854 938	
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 214 840</b>	
Driftskostnader	1 187 688	258
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	184 910	
Fastighetsskatt garage	62 000	
Avskrivningar	1 839 520	400
Räntekostnader	2 245 440	488
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 519 558</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 304 718</b>	
Avsättning underhållsfond	183 952	40
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	4 214 840	
Summa kostnader	-5 519 558	
Återföring avskrivningar	1 839 520	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>534 802</b>	116
Amorteringar	-350 850	76
Investeringar	0	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>183 952</b>	40
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	3 850,6 kvm	
Lokalarea	748,2 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>4 598,8 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt



Signatur:



## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Prel lantm-nr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats <sup>1)</sup>	Upplåtelse- avgift <sup>2)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel (uppskattad förbrukning) <sup>3)</sup>	Årsavgift tappvarm- vatten (uppskattad kostnad för uppvärmning av vatten) <sup>3)</sup>
Summa			3 850,6	274 540 000	68 635 000	343 175 000	82,71%	2 419 992	201 666	181 720	48 000

Lokaler	Prel lantm-nr	Lgh-typ (r o k)	Area (kvm)	Insats <sup>1)</sup>	Upplåtelse- avgift <sup>2)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift (grund)	Månadsavgift (grund)	Årsavgift verksamhetsel (uppskattad förbrukning) <sup>3)</sup>	Årsavgift tappvarmvatten (uppskattad kostnad för uppvärmning av vatten) <sup>3)</sup>	Årsavgift fastighets- skatt <sup>4)</sup>
Summa			748,2	26 054 858	6 513 714	32 568 572	17,29%	505 980	42 165	14 300	5 000	184 910

<b>Summa totalt</b>			<b>4 598,8</b>	<b>300 594 858</b>	<b>75 148 714</b>	<b>375 743 572</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 925 972</b>	<b>243 831</b>	<b>196 020</b>	<b>53 000</b>	<b>184 910</b>
---------------------	--	--	----------------	--------------------	-------------------	--------------------	----------------	------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

1) Fördelning av insatser framgår av separat lägenhetslista.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna avseende bostad har sammantaget uppskattats till 68 635 000 kronor.

3) Beloppen avser preliminär debitering. Bostadsrättshavare kommer debiteras med faktisk förbrukning i efterskott.

4) Årsavgift avseende fastighetsskatt för lokal tillkommer motsvarande vid var tid gällande fastighetsskatt som belöper på respektive lokal. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.



## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgift grund bostäder och lokaler <sup>1)</sup>	2 925 972	2 984 491	3 044 181	3 105 065	3 167 166	3 230 510	3 566 744	3 937 973
Årsavgift tappvarmvatten bostäder <sup>1)</sup>	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512	64 602
Årsavgift hushållsel bostäder <sup>1)</sup>	181 720	185 354	189 061	192 843	196 700	200 634	221 516	244 571
Årsavgift tappvarmvatten lokaler <sup>1)</sup>	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
Årsavgift verksamhetsel lokaler <sup>1)</sup>	14 300	14 586	14 878	15 175	15 479	15 788	17 432	19 246
Årsavgift fastighetskatt (förskolelokaler) <sup>1)</sup>	184 910	188 608	192 380	196 228	200 153	204 156	225 404	248 865
Hysesintäkter garage	854 938	872 036	889 477	907 267	925 412	943 920	1 042 164	1 150 633
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 214 840</b>	<b>4 299 136</b>	<b>4 385 119</b>	<b>4 472 822</b>	<b>4 562 278</b>	<b>4 653 523</b>	<b>5 137 866</b>	<b>5 672 619</b>
Driftskostnader	1 187 688	1 211 442	1 235 671	1 260 384	1 285 592	1 311 304	1 447 785	1 598 472
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	208 926
Fastighetskatt lokaler	184 910	188 608	192 380	196 228	200 153	204 156	225 404	248 865
Fastighetskatt garage	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	83 444
Avskrivningar	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520
Räntekostnader	2 245 440	2 234 213	2 222 986	2 211 758	2 200 531	2 189 304	2 133 168	2 077 032
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 519 558</b>	<b>5 537 023</b>	<b>5 555 061</b>	<b>5 573 685</b>	<b>5 592 906</b>	<b>5 612 736</b>	<b>5 721 455</b>	<b>6 056 258</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 304 718</b>	<b>-1 237 886</b>	<b>-1 169 942</b>	<b>-1 100 864</b>	<b>-1 030 628</b>	<b>-959 213</b>	<b>-583 589</b>	<b>-383 639</b>
Avsättning underhållsfond	183 952	183 952	183 952	183 952	183 952	183 952	183 952	183 952
Fritt eget kapital	0	-1 304 718	-2 542 605	-3 712 547	-4 813 411	-5 844 039	-9 901 506	-12 015 667
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	4 214 840	4 299 136	4 385 119	4 472 822	4 562 278	4 653 523	5 137 866	5 672 619
Summa kostnader	-5 519 558	-5 537 023	-5 555 061	-5 573 685	-5 592 906	-5 612 736	-5 721 455	-6 056 258
Återföring avskrivningar	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520	1 839 520
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>534 802</b>	<b>601 634</b>	<b>669 578</b>	<b>738 656</b>	<b>808 892</b>	<b>880 307</b>	<b>1 255 931</b>	<b>1 455 881</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-350 850	-350 850	-350 850	-350 850	-350 850	-350 850	-350 850	-350 850
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>183 952</b>	<b>250 784</b>	<b>318 728</b>	<b>387 806</b>	<b>458 042</b>	<b>529 457</b>	<b>905 081</b>	<b>1 105 031</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	183 952	434 735	753 463	1 141 269	1 599 311	4 985 194	10 314 383
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>	<b>2 023 472</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	4 599	4 599	4 599	4 599	4 599	4 599	4 599	4 599

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

Signatur:

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	3 359 902	3 427 100	3 495 642	3 565 555	3 636 866	3 709 603	4 095 702	4 521 986
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	731	745	760	775	791	807	891	983
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 061 602	4 125 292	4 190 325	4 256 729	4 324 532	4 393 761	4 762 317	5 171 058
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	883	897	911	926	940	955	1 036	1 124
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	153	152	151	150	150	149	145	141
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 763 302	4 823 483	4 885 008	4 947 904	5 012 198	5 077 918	5 428 932	5 820 131
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 036	1 049	1 062	1 076	1 090	1 104	1 181	1 266
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	305	304	302	301	299	298	290	282
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 359 902	3 431 048	3 503 734	3 577 997	3 653 871	3 731 391	4 145 015	4 507 417
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	731	746	762	778	795	811	901	980
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	3	4	5	11	-3
Nettoutbetalningar +/-	0	3 948	8 092	12 442	17 005	21 788	49 313	-14 569
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 359 902	3 434 995	3 511 906	3 590 683	3 671 378	3 754 041	4 198 830	4 620 586
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	731	747	764	781	798	816	913	1 005
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	5	8	10	22	21
Nettoutbetalningar +/-	0	7 895	16 264	25 128	34 512	44 438	103 128	98 600



Signatur:

## INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bergsvåg, org.nr. 769630-4687, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

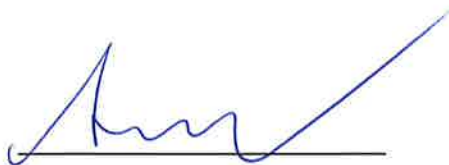
Som underlag för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede av bostadsprojektet inte kan antas tillföra något.

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 de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 14 december 2018



Anders Berg

Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB



Anders Gullbrandsson

Civilekonom

Borättsbildarna KB

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

**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Bergsvåg /769630-4687/**

**Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens kostnadskalkyl**

- Registreringsbevis Brf Bergsvåg, 2018-12-11
- Stadgar Brf Bergsvåg, 2017-07-28
- FDS Stockholm Jackproppen 1, 2018-02-09
- Bofaktablad Bergsvåg, 2018-01-16
- Ritningar utkast omtag, 2018-12-07
- Servitutsavtal bergtunnel (Stockholms kommun – Stockholms kommun), 2017-06-22
- Offert finansiering Nordea, 2018-12-12
- Avsiktsförklaring förskola (Stockholms kommun – Byggnadsfirman Erik Wallin AB), 2016-02-03
- Avskrivningsunderlag
- Beräkning taxeringsvärde, 2017-06-30
- Preliminär investeringskalkyl, 2018-12-11
- Offert ekonomisk förvaltning Agentia förvaltning
- Indikativ offert Bolander, 2017-06-21
- Beräkning driftskostnader, 2018-12-11

