



**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Bergaliden**

Organisationsnummer: 769613-7558

Fastigheten**Kommun:****Församling:****Fastighetsbeteckning:****Adress:****Tomtareal:****Servitut:**

Sundbyberg

Sundbyberg

Ugglan 28

Bergaliden 5-13

10 338 m²

Fastigheten belastas av servitut för allmän gångtrafik mellan Bergaliden 11 och 13. Till förmån för fastigheten finns rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning mellan Bergaliden 11 och 13.

Fastigheten Innehas med äganderätt.

Byggnader**Bostadshus****Hustyp:****Antal:****Våningsantal:****Färdigställandeår:**

Flerbostadshus

Fem hus med vardera ett trapphus.

Husens placering i förhållande till varandra är högst 30 meter.

3

2008

Övriga hus:

Soprum/cykelrum på gården.

Lägenhetayta:4 215,0 m²**Byggnadsbeskrivning****Grundläggning:****Bärande stomme:****Fasadvägg:****Lägenhetsskif. Vagg:****Yttertak:****Fönster/fönsterdörrar****Entréparti****Balkong****Hissar****Entréhall & Trapphus****Trappor****Värmesystem****Ventilation****El-installation****Media****VA-system**

Delvis pålar till fast grund. I övrigt grundsutor eller förstyrkad betongplatta på utsprängt berg. Kapillärbrytande lager och värmelsolering under markbjälklag. Kantisolerad och delvis fribärande betongplatta som markbjälklag. Bärande innerväggar och bjälklag av betong, pelare och balk av stål inbyggd i fasadvägg. Fribärande takstolar av trä. Utfackningsväggar av stål- och träreglar med vindskiva av glasfiberarmerad gips. Invändigt monteras 13 mm gips. Fasadbeklädnad av trä respektive betongelement med ingjutet tegel. Souterrängvägg av betong med utvändigt isolering och puts. Betong Papp Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad. Glasat aluminiumparti. Betongplatta med metallräcke. Handikapphiss till alla lägenhetsplan. Klinker Gjuten betongtrappa med klinker. Fjärrvärme. Vattenburen värme med individuell styrning av respektive radiator. Synliga stammar vid fasad. (Bad/wc/dusch med elkomfortvärme i golv går på lägenhetens separata hushållsel och räknas ej in i uppvärmningssystem för fastigheten). Mekanisk frånluftsventilation via ventiler i våtrum, kök samt förråd/klädkammare inom lägenhet. Tilluftsdon i fasadvägg, bakom radiatorer. Spiskåpa i kök med möjlighet till forcering. Elmätare i trapphus. Lägenhetscentral i klädkammare eller förråd inom lägenhet. Multimediantag, två dubbla i vardagsrum och ett dubbelt per sovrum. Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Separat anslutning av tvättmaskin till avlopp.

Am R

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	10
3 RoK	17
4 RoK	18
5 RoK	5
Summa	50

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Tapet	Grångat	
Kök	Ekparkett*	Tapet	Grångat	Golvstående spis/ugn med glaskeramikhäll Kyl/Frys i 2:or & 3 st 3:or. Kyl och frys i 3,4 & 5:or Tvättmaskin o kondensstorkumlare
Badrum	Klinker	Kakel	Lackerad plåt	
Toaletttrum	Klinker	Kakel	Lackerad plåt	
Vardagsrum	Ekparkett*	Tapet	Grångat	
Övriga rum	Ekparkett*	Tapet	Grångat	

* Lackerad ekparkett, 14 mm lamellbräda

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:
Barnvagnar
Elcentral
Postboxar i entrén.

Fastigheten kommer att anslutas till Sundbyberg Stadsnät avseende TV, datakommunikation och telefoni. Detta är ett öppet nät vilket betyder att olika leverantörer kan leverera en mångfald av tjänster till många användare. Varje medlem tecknar avtal separat med Sundbybergs Stadsnät's olika tjänstleverantörer. För mer information se www.sundbybergstadsnat.se. I årsavgiften ingår en månatlig nätavgift som föreningen betalar till nätägaren för respektive lägenhet.

Lägenhetsförråd:

3- och 4 Rok har lägenhetsförråd i källaren.
2- och 5 Rok har lägenhetsförråd i bostaden.

Parkering

Bostadsrättsföreningen har 40 stycken parkeringsplatser med uttag för motorvärmare för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Därtill omfattas föreningens byggnader av en tioårig byggfelsförsäkring hos GAR-BO FÖRSÄKRING AB.

K R

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2009)

Bostäder	70 452 tkr
Totalt	70 452 tkr

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske för:

-Bergaliden 13	2008-08-20
-Bergaliden 11	2008-09-03
-Bergaliden 9	2008-09-10
-Bergaliden 7	2008-09-24
-Bergaliden 5	2008-10-08

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastighet, lagfart, anslutningsavgifter och övriga markkostnader

Byggekostnad	78 918 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	108 459 tkr

187 377 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Swedbank AB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för bottenlånet lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	149 130 tkr
Bottenlån i Swedbank AB	38 247 tkr
Summa finansiering	187 377 tkr

Kapitalkostnader

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Avskr/ Amort tkr	Ränta+ Avskr tkr
Bottenlån	38 247	4,65	1 778	163	1 941

ränta preliminär

Bottenlånet är kalkylerat med en lånekorg om 1/3 rörligt och 1/3 med vardera 2 år respektive 5 års räntebindningstid. Räntenivån utgår från en prognos av ränteläget vid utbetalning av bottenlånet.

Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	...	År 11 tkr
Avskrivning/Amortering	163	173	185	196	208	222	...	303

Avskrivning- / amorteringsplanen är preliminär.

SR

Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Räntor	1 778	1 771	1 763	1 754	1 745	1 735	1 677
Avskrivning	163	173	185	196	209	222	303
Kapitalkostnad	1 941	1 944	1 948	1 950	1 954	1 957	1 980

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från en prognos av ränteläget vid utbetalning av bottenlånet.

Driftkostnader

Inflationsantagande	2,00%	
Uppvärmning	358 tkr	preliminär
Ekonomi- och fastighetsförvaltning	331 tkr	preliminär
Renhållning	39 tkr	preliminär
VA-kostnader	81 tkr	preliminär
Fastighetsel	73 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	51 tkr	preliminär
Fastighetsavgift *	0 tkr	preliminär
Övriga kostnader	73 tkr	preliminär
	1 006 tkr	

Driftkostnader år 1-6 och år 11 **:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning	358	366	373	380	388	395	437
Ekonomi- och fastighetsförvaltning	331	337	344	351	358	365	403
Renhållning	39	40	40	41	42	43	47
VA-kostnader	81	83	84	86	88	89	99
Fastighetsel	73	75	77	78	80	81	90
Försäkringar	51	52	53	54	56	58	64
Fastighetsavgift *	0	0	0	0	0	36	83
Övriga kostnader	73	75	76	78	79	81	89
Summa driftkostnader	1 006	1 027	1 047	1 068	1 091	1 148	1 312

*) Fastighetsavgift som belöper på bostäder under tiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i fem år, följt av halv fastighetsavgift i fem år. Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet, i kalkylen antagen till 3 procent.

**) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med inflation.

B.l.a. följande kostnader belastar bostadsrättshavarna genom eget abonnemang el. likn:

Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel inklusive el till komfortvärme i badrum
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
TV, datakommunikation och telefoni
Parkeringsplats med uttag för motorvärmare.

CR

Fondavsättning för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ***	106 tkr
Summa fondavsättning	106 tkr

***) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årliga kostnader

Kapitalkostnad	1 941 tkr
Driftkostnad	1 006 tkr
Fondavsättning	106 tkr
Summa kostnader	3 053 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter	(887,3 kr/m ²)	2 813 tkr
Hyresintäkter		
Parkeringsplatser	(500 kr/pl och månd)	240 tkr
Summa intäkter		3 053 tkr

Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 6	År 8	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Parkeringsplatser	240	245	250	255	260	265	293

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen ****		
	1% lägre	4,85%	1% högre
1	577	667	758
2	587	677	768
3	598	687	777
4	608	698	787
5	619	708	797
6	630	719	807
11	689	774	860

Inflationscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	667	667	667
2	675	677	679
3	683	687	692
4	691	698	704
5	700	708	717
6	708	719	730
11	751	774	800

****Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när fastighetsavgiften tillkommer år 8 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. räntesänkningar.

76 R

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lägenhets nr	Lägenhets storlek	Lgh-yta m2	Insats kr	Årsavgift kr	Andelstal %
Bergaliden 13	101	5 rok	131	4 765 000	83 229	2,9591
	102	5 rok	136	4 800 000	88 115	3,0617
	103	3 rok	75	2 310 000	50 885	1,8091
	111	3 rok	80	2 980 000	53 770	1,9117
	112	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	113	3 rok	78	2 480 000	51 481	1,8298
	114	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	121	4 rok	88	3 280 000	58 389	2,0759
	122	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	123	3 rok	76	2 580 000	51 481	1,8298
Bergaliden 11	203	5 rok	136	4 800 000	88 108	3,0614
	204	5 rok	131	4 765 000	83 222	2,9588
	211	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	212	3 rok	75	2 580 000	50 885	1,8091
	213	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	214	3 rok	80	2 980 000	53 770	1,9117
	221	2 rok	63	2 180 000	43 957	1,5628
	222	3 rok	76	2 680 000	51 481	1,8298
	223	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	224	4 rok	88	3 280 000	58 389	2,0759
Bergaliden 9	302	3 rok	75	2 480 000	50 885	1,8091
	303	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	304	4 rok	88	3 190 000	58 389	2,0759
	311	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	312	3 rok	78	2 580 000	51 481	1,8298
	313	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	314	3 rok	80	2 980 000	53 770	1,9117
	321	2 rok	63	2 180 000	43 957	1,5628
	322	3 rok	78	2 680 000	51 481	1,8298
	323	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
Bergaliden 7	402	6 rok	114	3 990 000	73 400	2,6098
	411	3 rok	80	2 980 000	53 770	1,9117
	412	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	413	3 rok	78	2 480 000	51 481	1,8298
	414	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	421	4 rok	88	3 280 000	58 389	2,0759
	422	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	423	3 rok	78	2 580 000	51 481	1,8298
	424	2 rok	63	2 180 000	43 957	1,5628
Bergaliden 5	504	4 rok	88	3 190 000	58 389	2,0759
	511	2 rok	63	2 010 000	43 957	1,5628
	512	3 rok	76	2 580 000	51 481	1,8298
	513	4 rok	92	3 380 000	60 698	2,1580
	514	3 rok	80	2 980 000	53 770	1,9117
	521	2 rok	63	2 180 000	43 957	1,5628
	522	3 rok	78	2 680 000	51 481	1,8298
	523	4 rok	92	3 410 000	60 698	2,1580
	524	4 rok	88	3 280 000	58 389	2,0759
Summa			4 215,0	149 130 000	2 812 699	100,0000

Handwritten signature
R

Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med tedning av lägenhetens andelstal.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen, nedan kallad BRF, har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal med Sundby Holding Vit, Gul och Grön AB avseende samtliga andelar i Sundby Oriulus
Skär Fastigheter Ekonomisk förening, nedan kallad Föreningen, som var ägare till fastigheten Ugglan 26.
Arrendeavtal med Föreningen under del av byggtiden.
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på fastigheten.
Fusionsavtal med Föreningen.
Överenskommelse om fastställande av BRF:s slutliga anskaffningskostnad.
Avtal med el-nätägare.
Avtal med el-energileverantör.
Avtal med UBC avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
Renhållningavtal.
VA-abonnemang.
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
Fjärrvärmeabonnemang
Byggsförsäkring med GAR-BO FÖRSÄKRING AB.
Avtal med Sundbybergs statsnät
Hisservice och larmavtal
- C** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bergaliden ansöker hos Bolagsverket
om registrering av denna ekonomiska plan.

Sundbyberg 29 april 2008
Ort och datum

Bo Wolwan
Bo Wolwan

Richard Nyberg
Richard Nyberg

Andreas Sundberg
Andreas Sundberg