

## BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

Registrerad av Bolagsverket 2016-05-30

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGKANTEN I LILJEHOLMEN**

Organisationsnummer: 769630-7557

Kommun: Stockholm

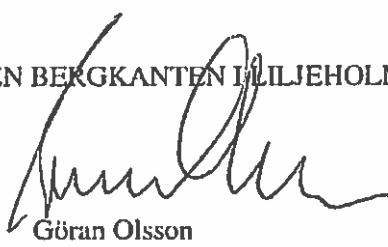
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-05-18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

  
Lennart Wirén  
Göran Olsson  
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo  
(tjänstgörande ledamot)

## BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

2016052707550

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 91 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2016 och avslutas under kvartal 3 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2016.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojekten, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-05-18. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetalा insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Druvmusten 1 och Vinprovaren 1, Stockholm
Adress:	Sjöviksvägen 106-116, 118-136
To mternas areal:	ca 2 987 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 334 kvm
Lokalarea:	ca 810 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 6-10 våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	91 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

#### Parkering

63 parkeringsplatser i Bergumsgaraget.

Föreningen förbinder sig att teckna nyttjanderättsavtal avseende 63 parkeringsplatser i Bergumsgaraget.

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning. En i gatuplanet i Druvmusten 1 avsedd för kommersiell uthyrning. En i Vinprovaren 1 i huvudsak belägen i gatuplanet och 1 tr. avsedd för förskola.



**BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN****Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**

Fastigheten Vinprovaren 1 belastas av servitut avseende bibehållande av gatuanläggning.

Fastigheten Druvmusten 1 belastas av servitut avseende gång- och cykelbro.

Fastigheten Druvmusten 1 belastas av servitut avseende gång- och cykeltrafik.

Fastigheten Druvmusten 1 belastas av servitut avseende infästning av hyggnadsdelar.

Fastigheten Druvmusten 1 belastas av servitut avseende bibehållande av gatuanläggning.

Fastigheten Druvmusten 1 kommer att ha förmån av servitut avseende ledningar, inspektionslucka och isolering.

Fastigheten Druvmusten 1 kommer att belastas av servitut avseende grundläggning och pålning, brunn och ledningar samt tilluft.

Fastigheten Vinprovaren 1 kommer att ha förmån av servitut avseende tillträde och isolering.

Fastigheten Vinprovaren 1 kommer att belastas av servitut med ändamål avlustning från oljeavskiljare och kortläsare till förmån för fastigheten Eksafet 3, Bergrumsgaraget.

Fastigheten Druvmusten 1 kommer att belastas av nyttjanderätt för Stockholms Stad avseende allmän fordonstrafik respektive allmän gång- och cykeltrafik.

**Bergvägg**

Bergväggen som tillhör fastigheterna kräver visst underhåll. En underhållplan finns som även innefattar avsyn av bergväggen. Underhållsplanen kan ev. behöva revideras efter en sådan syn.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Belysning bergvägg

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Takterrasser med planteringar och belysning

Spång till berget för Vinprovaren 1.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

4 hissar och hisschakt, 3 entréer, 3 trapphus, postboxar

Styrelserum, gemensamhetslokal/övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning



## BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pälar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad (Drummusten 1) Betong (Vinprovaren 1)
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på utfackningsvägg (Drummusten 1) Puts, klinker och träpanel på betongvägg (Vinprovaren 1)
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsyterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmecåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn/kompaktugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin placerade i badrum, fördelning enligt ritning Handdukstork eller torkställning enligt ritning



## BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

<u>Rum</u> WC/dusch	<u>Golv</u> Klinker	<u>Väggar</u> Kakel	<u>Tak</u> Målat	<u>Övrigt</u> Sanitetsutrustning Duschvägg/duschstång
WC	Klinker	Kakel/målat	Målat	Sanitetsutrustning Handdukstork i vissa lägenheter

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal Druvmusten 1**

<u>Rum</u> Lokal	<u>Golv</u> Parkett	<u>Väggar</u> Målat	<u>Tak</u> Undertaksplattor
RWC	Klinker	Kakel	Undertaksplattor

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal Vinprovaren 1**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Rum	Linoleum	Målat	Undertaksplattor
Entréer	Klinker	Målat	Undertaksplattor
Skötrum/RWC	Plastmatta	Kakel	Undertaksplattor
Storkök	Massagolv	Kakel	Undertaksplattor
Personal wc	Klinker	Kakel	Undertaksplattor
Torkrum	Plastmatta	Målat	Undertaksplattor

**Försäkring**

Fastigheterna är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid i bruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	514 365 000 kr
Ospecifierat (kassa)	10 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	514 375 000 kr

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180229
Taxeringsvärde bostäder ca	192 800 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	23 500 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastigheter.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings-tid 2) år	Ränta 3)%	Ränte-kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital-kostnad Kr
	Kr		%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	21 100 000	1	3,30%	696 300	14 770	711 070
Bottenlån	21 100 000	2	3,30%	696 300	14 770	711 070
Bottenlån	21 100 000	3	3,50%	738 500	14 770	753 270
Bottenlån	21 100 000	4	3,80%	801 800	14 770	816 570
Bottenlån	21 100 000	5	4,00%	844 000	14 770	858 770
Amortering utöver avtal					401 150	401 150
S:a lån	105 500 000			3 776 900	475 000	4 251 900
Insatser	210 169 000					
Upplåtelseavgifter	198 706 000					
S:a finansiering	514 375 000					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) 4 251 900**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånen bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,58%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lån för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 1 986 tkr  
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på c:a schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll inkl underhåll bergvägg a) 40 kr/kvm 285 760

**BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN**

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	93 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000
Vattenavgifter	155 000
Värmeavgifter	395 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	370 000
Sophämtning (hushållssopor)	76 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	292 000
Besiktning och service hissar d)	240 240
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	30 000
Försäkringar	28 000
Väderprognosstyrning	9 000
Köldmediekontroll	65 000
Diverse inkl. jour	1 844 240
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 844 240</b>

**Övriga kostnader**

Avtal bergrumsgarage	1 058 400
Fastighetsavgift bostäder h)	235 000
<b>Fastighetsskatt uthyrningslokaler</b>	<b>1 293 400</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>7 675 300</b>
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.  
 b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalsförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enskaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning  
     128 470 kr     återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.  
 c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.  
 d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till     48 000 kr     per år.  
 h) Föreningen är hcfriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelar efter bostadsräternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 334 kvm	4 068 040
Årsavgift bredband		240 240
Årsavgift varmvatten		128 470
Hyra uthyrningslokaler *)	57 kvm	2 600 kr/kvm och år
Hyra uthyrningslokaler *)	753 kvm	2 430 kr/kvm och år
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		235 000
Hyra garage	63 st	1 400 kr/plats och mån
Outhylda garageplatser		10% av total intäkt garage
Hyra övernattningsrum / gemensamhetslokaler		25 000
Hyra extra förråd (i snitt)	8 st	500 kr/förråd/mån

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>7 675 300</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2016052707555

LÄGENHETSTABELL

BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

2016052707556

Nr	Boarea, Storlek <sup>1)</sup> cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>			
									per mån	kr	kr	kr
1101	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 408 000	6 550 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1102	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 183 000	4 125 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1201	35	1 RK	0.6956%	1 462 000	1 438 000	2 900 000	28 299	2 358	220	30 939	2 578	1 030
1202	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	2 080 000	4 000 000	37 164	3 097	220	39 804	3 317	1 060
1203	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 058 000	4 000 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1204	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 083 000	4 025 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1205	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 258 000	6 400 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1206	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 208 000	6 350 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1207	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 033 000	3 975 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1208	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 058 000	4 000 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1301	35	1 RK	0.6956%	1 462 000	1 538 000	3 000 000	28 299	2 358	220	30 939	2 578	1 030
1302	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	2 230 000	4 150 000	37 164	3 097	220	39 804	3 317	1 060
1303	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 208 000	4 150 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1304	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 233 000	4 175 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1305	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 458 000	6 600 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1306	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 408 000	6 550 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1307	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 183 000	4 125 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1308	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 208 000	4 150 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1401	35	1 RK	0.6956%	1 462 000	1 638 000	3 100 000	28 299	2 358	220	30 939	2 578	1 030
1402	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	2 380 000	4 300 000	37 164	3 097	220	39 804	3 317	1 060
1403	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 358 000	4 300 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1404	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 383 000	4 325 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1405	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 658 000	6 800 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1406	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	3 608 000	6 750 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1407	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 333 000	4 275 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1408	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 358 000	4 300 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1501	35	1 RK	0.6956%	1 462 000	1 838 000	3 300 000	28 299	2 358	220	30 939	2 578	1 030
1502	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	2 730 000	4 650 000	37 164	3 097	220	40 229	3 352	1 060
1503	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 658 000	4 600 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1504	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 683 000	4 625 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1505	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	4 058 000	7 200 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1506	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	4 008 000	7 150 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030
1507	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 633 000	4 575 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1508	55	2 RK	0.9240%	1 942 000	2 658 000	4 600 000	37 589	3 132	220	40 229	3 352	1 060
1601	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	3 180 000	5 100 000	37 164	3 097	220	39 804	3 317	1 060
1602	104	4 RK	1.4950%	3 142 000	4 658 000	7 800 000	60 817	5 068	220	63 457	5 288	2 030

LÄGENHETSTABELL

BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

2016052707557

Nr	Boarea, Storlek <sup>2)</sup> cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET kvm	Mark	Andelsital <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup> per månad	
11101	46	1 RK		0,8308%	1 746 000	704 000	2 450 000	33 796	2 816	2 640	220	36 436
11102	74	3 RK		1,1629%	2 444 000	1 906 000	4 350 000	47 306	3 942	2 640	220	49 946
11103	54	2 RK	M	0,9136%	1 920 000	930 000	2 850 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11201	59	2 RK		0,9863%	2 073 000	1 177 000	3 250 000	40 125	3 344	2 640	220	42 765
11202	74	3 RK		1,1629%	2 444 000	2 006 000	4 450 000	47 306	3 942	2 640	220	49 946
11203	54	2 RK	M	0,9136%	1 920 000	1 030 000	2 950 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11204	70	2 RK		1,1005%	2 313 000	1 337 000	3 650 000	44 771	3 731	2 640	220	47 411
11301	59	2 RK		0,9863%	2 073 000	1 277 000	3 350 000	40 125	3 344	2 640	220	42 765
11302	74	3 RK		1,1629%	2 444 000	2 156 000	4 600 000	47 306	3 942	2 640	220	49 946
11303	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 130 000	3 050 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11304	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	1 260 000	3 900 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
11401	59	2 RK		0,9863%	2 073 000	1 427 000	3 500 000	40 125	3 344	2 640	220	42 765
11402	74	3 RK		1,1629%	2 444 000	2 306 000	4 750 000	47 306	3 942	2 640	220	49 946
11403	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 230 000	3 150 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11404	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	1 410 000	4 050 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
11501	59	2 RK		0,9863%	2 073 000	1 627 000	3 700 000	40 125	3 344	2 640	220	42 765
11502	74	3 RK		1,1629%	2 444 000	2 506 000	4 950 000	47 306	3 942	2 640	220	49 946
11503	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 380 000	3 300 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11504	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	1 610 000	4 250 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
11601	96	4 RK		1,4122%	2 968 000	3 982 000	6 950 000	57 449	4 787	2 640	220	60 089
11602	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 480 000	3 400 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11603	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	1 760 000	4 400 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
11701	96	4 RK		1,4122%	2 968 000	3 682 000	6 650 000	57 449	4 787	2 640	220	60 089
11702	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 630 000	3 550 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804
11703	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	2 010 000	4 650 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
11801	146	5 RK		1,9518%	4 102 000	6 498 000	10 600 000	79 398	6 617	2 640	220	82 038
21101	84	3 RK		1,2666%	2 662 000	1 538 000	4 200 000	51 526	4 294	2 640	220	54 166
21102	134	5 RK	M	1,8271%	3 840 000	2 960 000	6 800 000	74 327	6 194	2 640	220	76 967
21201	70	2 RK	M	1,1005%	2 313 000	1 337 000	3 650 000	44 771	3 731	2 640	220	47 411
21202	39	1 RK		0,7580%	1 593 000	1 057 000	2 650 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474
21203	39	1 RK	M	0,7580%	1 593 000	1 057 000	2 650 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474
21204	100	4 RK	M	1,4536%	3 055 000	2 395 000	5 450 000	59 133	4 928	2 640	220	61 773
21301	83	3 RK		1,2561%	2 640 000	1 260 000	3 900 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740
21302	54	2 RK		0,9136%	1 920 000	1 130 000	3 050 000	37 164	3 097	2 640	220	33 474
21303	39	1 RK		0,7580%	1 593 000	1 057 000	2 650 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474
21304	100	4 RK		1,4536%	3 055 000	2 345 000	5 400 000	59 133	4 928	2 640	220	61 773

LÄGENHETSTABELL

BRF BERGKANTEN I LILJEHOLMEN

2016052707558

Nr	Boarea, Storlek <sup>2)</sup> cirka <sup>1)</sup>	kvm	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS %	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		BREDBAND <sup>4)</sup>	exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT TOTAL VARMVATTEN <sup>5)</sup>
			kr	kr					kr	kr			
21401	83	3 RK	1.2561%	2 640 000	1 410 000	4 050 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740	4 478	1 610 134
21402	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	1 230 000	3 150 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804	3 317	1 060 88
21403	39	1 RK	0.7580%	1 593 000	1 157 000	2 750 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474	2 790	1 060 88
21404	100	4 RK	1.4536%	3 055 000	2 445 000	5 500 000	59 133	4 928	2 640	220	61 773	5 148	2 030 169
21501	83	3 RK	1.2561%	2 640 000	1 610 000	4 250 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740	4 478	1 610 134
21502	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	1 380 000	3 300 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804	3 317	1 060 88
21503	39	1 RK	0.7580%	1 593 000	1 207 000	2 800 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474	2 790	1 060 88
21504	100	4 RK	1.4536%	3 055 000	2 545 000	5 600 000	59 133	4 928	2 640	220	61 773	5 148	2 030 169
21601	83	3 RK	1.2561%	2 640 000	1 760 000	4 400 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740	4 478	1 610 134
21602	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	1 480 000	3 400 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804	3 317	1 060 88
21603	39	1 RK	0.7580%	1 593 000	1 307 000	2 900 000	30 834	2 570	2 640	220	33 474	2 790	1 060 88
21604	100	4 RK	1.4536%	3 055 000	2 595 000	5 650 000	59 133	4 928	2 640	220	61 773	5 148	2 030 169
21701	83	3 RK	1.2561%	2 640 000	2 010 000	4 650 000	51 100	4 258	2 640	220	53 740	4 478	1 610 134
21702	54	2 RK	0.9136%	1 920 000	1 630 000	3 550 000	37 164	3 097	2 640	220	39 804	3 317	1 060 88
21703	63	2 RK	1.0277%	2 160 000	1 490 000	3 650 000	41 809	3 484	2 640	220	44 449	3 704	1 360 113
21801	88	3 RK	1.3080%	2 749 000	3 601 000	6 350 000	53 210	4 434	2 640	220	55 850	4 654	1 610 134
21802	75	3 RK	1.1733%	2 466 000	2 884 000	5 350 000	47 732	3 978	2 640	220	50 372	4 198	1 610 134
21901	88	3 RK	1.3080%	2 749 000	3 201 000	5 950 000	53 210	4 434	2 640	220	55 850	4 654	1 610 134
21902	75	3 RK	1.1733%	2 466 000	3 084 000	5 550 000	47 732	3 978	2 640	220	50 372	4 198	1 610 134
Justering			-0,0003%					-6					
<b>SUMMA</b>	<b>6 334</b>	<b>91</b>		<b>100,00000 %</b>	<b>210 169 000</b>	<b>198 706 000</b>	<b>408 875 000</b>	<b>4 068 040</b>	<b>240 240</b>	<b>4 308 280</b>	<b>-6</b>	<b>128 470</b>	

Respektive bostadsrätsutgåvare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel inklusive el för handdukskorg och el för frånluftsläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgiften telefon samt utökad TV.  
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till lägenheter ingår i bostadsrätsen. Vissa av dessa lägenheter har även balkong. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtalet.  
Till övriga lägenheter ingår balkong, balkonger, balkonger, terrass, eller terrass. Lägenhet 11101 har varken mark, balkong eller terrass.

- Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsräters insatser haraseras på lägenheternas funktion och hoarea.  
Mindre avvikelse i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- Antal rum (R) och kök (K).
- Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- Ävgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.  
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Σ

F. EKONOMISK PROGNOS

## Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

2%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. År 2

1%

Driftskostnadsökning (inflation), per år

2%

Räntenivå, genomsnitt

3,58%

**År :** 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027  
**Kalenderår:**

Utbetalningar (exkl. avsättning vittre fond)

	Taxeringsvärdet FFT 2016, tkr									
	Uppräkning per år									
	Bostäder,	192 800	23 500	2,0%	7	8	9	10	11	Fastighetskatt
Rentor	tkr	-3 777	-3 760	-3 740	-3 718	-3 693	-3 666	-3 636	-3 603	-3 568
Amorteringar	tkr	-74	-80	-89	-99	-110	-121	-134	-148	-162
Extra amorteringar	tkr	-401	-468	-531	-594	-656	-718	-778	-836	-895
Driftskost inkl. lop underhåll och garage *)	tkr	-2 903	-2 961	-3 020	-3 080	-3 142	-3 253	-3 318	-3 384	-3 452
Fastighetskatt lokal	tkr	-235	-240	-244	-249	-254	-259	-265	-270	-275
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-7 390</b>	<b>-7 509</b>	<b>-7 624</b>	<b>-7 740</b>	<b>-7 855</b>	<b>-8 017</b>	<b>-8 131</b>	<b>-8 241</b>	<b>-8 352</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	701	715	729	743	758	773	789	805	821
<u>Inbetalningar</u>										
Årsavgifter inkl breddband och varmvatten	tkr	4 437	4 526	4 617	4 709	4 803	4 899	4 997	5 097	5 199
Övriga intäkter	tkr	3 239	3 271	3 304	3 337	3 370	3 404	3 438	3 472	3 507
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>7 676</b>	<b>7 797</b>	<b>7 921</b>	<b>8 046</b>	<b>8 173</b>	<b>8 303</b>	<b>8 435</b>	<b>8 569</b>	<b>8 706</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>286</b>	<b>288</b>	<b>297</b>	<b>306</b>	<b>318</b>	<b>286</b>	<b>304</b>	<b>328</b>	<b>354</b>
Föreningsens kasess										
Ingående saldo	tkr	10								
<b>KASSABEHÄLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>296</b>	<b>584</b>	<b>881</b>	<b>1 187</b>	<b>1 505</b>	<b>1 791</b>	<b>2 095</b>	<b>2 423</b>	<b>2 777</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	286	572	858	1 144	1 430	1 716	2 002	2 288	2 574

Föreningsens kasess

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986	-1 986
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 511	-1 436	-1 355	-1 273	-1 188	-1 147	-1 056	-960	-861
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan reviderade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.										

\*) Driftskostnader är 6 har ökats med kostnader för hisservice som är 1-5 ingår i entreprenaden.

Σ

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärd för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande rikvenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning). ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Bokföringsmässigt resultat Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan reviderade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftskostnader är 6 har ökats med kostnader för hisservice som är 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 390	7 509	7 624	7 740	7 855	8 017	8 131	8 241	8 352	8 462	8 570

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivå per	2016-04-12	ökar med	2,7%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca			2,7%
Anlagen genomsnitstränta i finansieringsplan	2016-04-12	0,86%	3,58%
- innehåller räntenivå per		2,72%	3,58%
Total ränta i finansieringsplan			3,58%

B: Om räntenivå per 2016-04-12 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	317	315	313	312	309	307	305	302	299	296	292
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-286	-288	-297	-306	-318	-286	-304	-328	-354	-383	-416
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	317	313	302	292	277	307	287	260	231	199	162

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare	1%	tkr	0	29	60	91	125	160	197	236	276	318	363
ökar den totala kostnaden med:													

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 maj 2016 för bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen, org nr:769630-7557.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig sanverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 19 maj 2016

  
Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM

  
Johan Widén  
Sv.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

**Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-19 för Brf Bergkanten i  
Liljeholmen**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-09-22
2.	Registreringsbevis	2015-09-22
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-05-18
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-05-18
5.	Kreditoffert SEB	2016-01-21
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2016-04-07
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2016-03-10
8.	Räntor per 2016-04-12	2016-04-12
9.	Hyreskontrakt lokal	2016-03-21
10.	Besiktnings- och underhållsplan bergvägg	2014-04-09
11.	Exploateringsavtal	2014-01-15
12.	Tillägg till exploateringsavtal	2016-05-03
13.	Avtal ang. parkeringsplatser i garage	2016-05-18
14.	Styrelseprotokoll	2016-05-18