

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-19

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGKRISTALLEN I FALUN**

Org.nr: 769632-2846

Faluns kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| A. Allmänna förutsättningar.....                     | 2  |
| B. Beskrivning av fastigheten.....                   | 3  |
| C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv ..... | 6  |
| D. Finansieringsplan.....                            | 7  |
| E. Löpande kostnader och intäkter.....               | 8  |
| F. Nyckeltal .....                                   | 9  |
| G. Lägenhetsredovisning.....                         | 10 |
| H. Ekonomisk prognos.....                            | 11 |
| I. Känslighetsanalys .....                           | 12 |
| J. Särskilda förutsättningar.....                    | 13 |

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Falun (org.nr 769632-2846), som registrerats hos Bolagsverket 2016-05-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en Kostnads kalkyl 2016-12-15 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs Kostnads kalkylen.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 34 st lägenheter. Därtill tillkommer 39 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt 5 handikapp/gästparkeringar.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Nedre Gruvriset 33:180 och Nedre Gruvriset 33:306 genom förvärv av SHH Projekt nr 34 AB (org. nr. 559060-0036) i vilken fastigheterna fanns. Fastigheterna har genom transportköp överförts till föreningen efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheterna med lagfart efter genomförd transaktion.

Bygglov för projektet erhöles 2017-03-15 samt 2017-04-04 och byggstarten ägde rum i maj 2017. Byggprojektet genomförs med SHH Bostadsproduktion som totalentreprenör.

Under entreprenadtiden har erforderliga försäkringar tecknats.

Samtliga lägenheter är sålda med bindande förhandsavtal som tecknats med köpare. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i augusti 2018 och inflyttning beräknas ske i oktober 2018.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2018.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("bolagsombildning") har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat omkostnadsbelopp uppgår till 64 387 000.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckningar:           | Nedre Gruvriset 33:180 och Nedre Gruvriset 33:306                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kommun:                           | Faluns Kommun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Adress:                           | Kvartsstigen 2A-14D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tomtareal Nedre Gruvriset 33:180: | 5 632 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tomtareal Nedre Gruvriset 33:306: | 3 982 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Total tomtarea:                   | 9 614 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Antal bostadshus:                 | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nybyggnadsår:                     | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Utformning av husen:              | Flerbostadshus i två plan. Parkering, sophus och undercentral inom fastighetsområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Antal bostadslägenheter:          | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bostadsarea:                      | 2 484 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parkering:                        | 44 parkeringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Detaljplan:                       | <p><b>Planer</b><br/> <b>BOSTÄDER ÖSTER OM NEDRE GRUVRISVÄGEN</b><br/> Detaljplan<br/> <b>Akt:</b> 2009-P215<br/> <b>Status:</b> Beslut<br/> <b>Beslutsdatum:</b> 2013-03-14<br/> <b>Mynd. aktbet.:</b> 13 04 15<br/> <b>Senaste ändring:</b> 2013-05-28<br/> <b>Laga kraft:</b> 2013-04-19<br/> <b>Genomförande:</b> 2013-04-16 - 2018-01-15</p> <p><b>Planer</b><br/> <b>GÄLGBERGET(NEDRE GRUVRISET)</b><br/> Detaljplan<br/> <b>Akt:</b> 2009-P24<br/> <b>Status:</b> Beslut<br/> <b>Beslutsdatum:</b> 1999-03-20<br/> <b>Senaste ändring:</b> 2017-02-27<br/> <b>Genomförande:</b> 2007-01-05 - 2014-01-02<br/> <b>Anmärkning:</b> PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID. SE PLANEN<br/> <b>Berörd kommun:</b> FALUN</p> |
| Servitut:                         | Fastigheterna är ej belastade med kända servitut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Övrig information:                | Bygglov beviljat 2017-03-15 och 2017-04-04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Gemensamma anordningar**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vatten/avlopp:       | Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uppvärmning:         | Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Distribution från undercentral till termostatreglerade tilluftsdon.                                                                                                                                                                                               |
| Undercentral/Förråd: | Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning. Lägenhetsförråd.                                                                                                                                                                                                                                       |
| El:                  | Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare är placerad i undercentralens elcentral. Individuell elmätare finns i komplementbyggnadernas fasadmätarskåp. Elcentral för varje lägenhet är placerad i skjutdörrsgarderob i sovrum.                                                                 |
| Ventilation:         | Mekanisk till- och frånluft med återvinning.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TV/Tele/Data:        | Lägenheterna är anslutna till ett bredbandsnät, vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV och bredbandstelefon. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredband ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhets-innehavare beställa ett utökat abonnemang. Telefonsamtal ingår ej i avgiften. |
| Parkering:           | Utvändiga p-platser med motorvärmare. Bilplatser hyrs ut separat för 250kr/månad                                                                                                                                                                                                                                         |
| Cykelställ:          | Cykelställ placeras i anslutning till entréer till husen                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Post/tidningar:      | Brevlådor placeras gemensamt enligt Postens anvisningar                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sophantering:        | Sophus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gård:                | Gården består av asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar och lekutrustning                                                                                                                                                                                                                                   |

**Byggnadsbeskrivning**

|                          |                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antal våningar:          | 2 våningar ovan mark utan källare                                                                |
| Grundläggning:           | Betongplatta på mark                                                                             |
| Stomme:                  | Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä                             |
| Fasadbehandling:         | Liggande träpanel                                                                                |
| Yttertak:                | Pulpettak med ofärgad ytpapp                                                                     |
| Terrass (övre plan):     | Terrass på förrådstak med beläggning av trätrall                                                 |
| Uteplatser (nedre plan): | Lägenheter i nedre plan har uteplatser med beläggning av trätrall samt skärmar mellan uteplatser |
| Fönster:                 | 3-glas                                                                                           |
| Lägenhetsdörrar:         | Vitmålade dörrar i trä och glas                                                                  |
| Trappa till övre plan:   | Utanpåliggande ståltrappa med gallerdurkssteg                                                    |
| Brandskydd:              | Brandvarnare monteras i varje lägenhet                                                           |

**Lägenhetsbeskrivning**

|                    |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréutrymme/hall: | Parkett, städskåp, hatthylla och målade väggar och tak                                                                                                                                                                     |
| Kök och matplats:  | Parkett, spis och ugn, kyl- och frysskåp, diskmaskin, kolfilterfläkt, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk                                                            |
| WC/dusch/tvätt:    | Kakel/klinker på golv och vägg, duschvägg, (eller badkar som tillval), tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin/torktumlare, wc-stol, toalettpappershållare. Elektrisk komfortgolv-värme och FTX-aggregat |
| Vardagsrum:        | Parkett, målade väggar                                                                                                                                                                                                     |
| Övriga rum:        | Parkett, målade väggar. En skjutdörrsgarderob per lägenhet                                                                                                                                                                 |



**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv  
och pantbrev 80 150 000

---

**Beräknad anskaffningskostnad 80 150 000**

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Vice versa inträffar där som entreprenaden blir lägre.

**Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2018**

---

Mark 3 087 000  
Byggnad 21 200 000

---

**Summa 24 287 000**



## D. FINANSIERINGSPLAN

|                                | Belopp<br>kronor  | Ränta   |                | Summa<br>kronor |                |
|--------------------------------|-------------------|---------|----------------|-----------------|----------------|
|                                |                   | procent | kronor         |                 |                |
| Bindningstid 90 dagar          | 2 900 000         | 1,30%   | 37 700         | 14 500          | 52 200         |
| Bindningstid 3 år              | 13 050 000        | 1,75%   | 228 375        | 65 250          | 293 625        |
| Bindningstid 5 år              | 13 050 000        | 2,30%   | 300 150        | 65 250          | 365 400        |
| Insatser                       | 51 150 000        |         |                |                 |                |
| <b>Summa finansiering år 1</b> | <b>80 150 000</b> |         | <b>566 225</b> | <b>145 000</b>  | <b>711 225</b> |

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2018-05-24, med ett tillägg om i genomsnitt 50 baspunkter som säkerhetsmarginal. Föreningen kan komma att räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% per år de fem första åren och därefter minst 1% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastigheter med pantbrev.

*ba*

*h*

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kostnader

| <u>Kapitalkostnader</u>                          | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>      |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Räntekostnader                                   | 228           | 566 225        |
| Amortering                                       | 58            | 145 000        |
| Avskrivningar*                                   | 311           | 771 500        |
| <b>Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar</b> | <b>286</b>    | <b>711 225</b> |

| <u>Driftkostnader</u>        | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>      |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringar                 | 10            | 24 840         |
| Fastighetsförvaltning        | 20            | 49 680         |
| Tillsyn och skötsel          | 30            | 74 520         |
| Administration               | 20            | 49 680         |
| Vattenförbrukning            | 30            | 74 520         |
| Fastighetselförbrukning      | 15            | 37 260         |
| Städning                     | 20            | 49 680         |
| Snöröjning                   | 20            | 49 680         |
| Värmeförbrukning             | 65            | 161 460        |
| Reparationer                 | 10            | 24 840         |
| TV grundutbud, bredband      | 66            | 162 792        |
| Styrelsearvoden              | 12            | 30 000         |
| Fastighetsavgift             | 0             | 0              |
| Driftsreserv                 | 20            | 49 680         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>338</b>    | <b>838 632</b> |

**Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor** **1 549 857**

### Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning **100 000**

### Sammanställning av utbetalningar och fond första året

|                                                                             | <u>Utbetalningar</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Räntekostnader                                                              | 566 225              |
| Amorteringar                                                                | 145 000              |
| Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej) | 100 000              |
| Driftkostnader bostäder                                                     | 838 632              |
| <b>SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR</b>                                        | <b>1 649 857</b>     |

\* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar.

\*\* Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för bilupställningsplats och telefoni. Bredband och TV ingår i avgifter.

| <u>Intäkter år 1, kr</u>                           | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>        |
|----------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Årsavgifter                                        | 623           | 1 547 857        |
| Övriga intäkter (markparkering 250 kr/plats/månad) |               | 102 000          |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>       | <b>623</b>    | <b>1 649 857</b> |



**F. NYCKELTAL**

| <b>Nyckeltal</b>                     | <b>Kr/kvm BOA</b> |
|--------------------------------------|-------------------|
| Anskaffningskostnad                  | 32 267            |
| Insats                               | 20 592            |
| Belåning                             | 11 675            |
| Driftskostnader                      | 338               |
| Årsavgift                            | 623               |
| Kassaflöde/resultat vid årets utgång | 40                |
| Avsättning                           | 40                |
| Amortering                           | 58                |
| Hysesintäkter                        | 41                |
| Antal kvm boarea                     | 2 484             |
| Anskaffningskostnad per BTA          | 23 358            |



## G. LÄGENHETSREDOVISNING

| Hus          | Lgh.<br>Nr | Antal<br>RoK | Terrass/<br>Uteplats | Yta<br>Kvm   | Andel<br>% | Avgift<br>Kr/år  | Avgift<br>Kr/mån | Insats<br>Kr      | Tv & bredband<br>Kr/mån<br>(Ingår i avgift) |
|--------------|------------|--------------|----------------------|--------------|------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------|
| 1            | 1          | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 1            | 2          | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 1            | 3          | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 1            | 4          | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 2            | 5          | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 2            | 6          | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 2            | 7          | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 2            | 8          | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 3            | 9          | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 3            | 10         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 3            | 11         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 3            | 12         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 4            | 13         | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 4            | 14         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 4            | 15         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 4            | 16         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 5            | 17         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 5            | 18         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 5            | 19         | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 5            | 20         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 6            | 21         | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 6            | 22         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 6            | 23         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 6            | 24         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 6            | 25         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 6            | 26         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 7            | 27         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 7            | 28         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 7            | 29         | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 7            | 30         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 7            | 31         | 3            | Uteplats             | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 7            | 32         | 3            | Terrass              | 66           | 2,65700    | 41 589           | 3 466            | 1 375 000         | 399                                         |
| 7            | 33         | 4            | Uteplats             | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| 7            | 34         | 4            | Terrass              | 81           | 3,26087    | 49 953           | 4 163            | 1 650 000         | 399                                         |
| <b>TOTAL</b> |            |              |                      | <b>2 484</b> | <b>100</b> | <b>1 547 857</b> |                  | <b>51 150 000</b> |                                             |

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal baserat på årsavgifterna. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Ekonomisk Plan Brf Bergkristallen

## H. EKONOMISK PROGNOZ

|                            | ÅR 1      | ÅR 2      | ÅR 3      | ÅR 4      | ÅR 5      | ÅR 6      | ÅR 11     | ÅR 16     |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Summa kostnader</b>     | 1 649 857 | 1 665 799 | 1 682 115 | 1 698 815 | 1 715 906 | 1 875 564 | 1 955 114 | 2 108 295 |
| Kapitalkostnader           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Räntor, lån                | 566 225   | 563 394   | 560 563   | 557 732   | 554 901   | 549 238   | 520 927   | 492 616   |
| Amortering                 |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Total amortering           | 145 000   | 145 000   | 145 000   | 145 000   | 145 000   | 290 000   | 290 000   | 290 000   |
| Avskrivningar*             | 771 500   | 771 500   | 771 500   | 771 500   | 771 500   | 771 500   | 771 500   | 771 500   |
| Driftskostnader            | 838 632   | 855 405   | 872 513   | 889 963   | 907 762   | 925 917   | 1 022 288 | 1 128 688 |
| Avsättning för underhåll   | 100 000   | 102 000   | 104 040   | 106 121   | 108 243   | 110 408   | 121 899   | 134 587   |
| Ackumulerad avsättning     | 100 000   | 202 000   | 306 040   | 412 161   | 520 404   | 630 812   | 1 216 872 | 1 863 929 |
| Fastighetsavgift           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 62 404    |
| <b>Summa intäkter</b>      | 1 649 857 | 1 665 799 | 1 682 115 | 1 698 815 | 1 715 906 | 1 875 564 | 1 955 114 | 2 108 295 |
| Årsavgifter                | 1 547 857 | 1 561 759 | 1 575 995 | 1 590 572 | 1 605 498 | 1 762 948 | 1 830 777 | 1 971 016 |
| Övriga intäkter, p-platser | 102 000   | 104 040   | 106 121   | 108 243   | 110 408   | 112 616   | 124 337   | 137 279   |
| Ränteantagande, lån 1      | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     | 1,30%     |
| Ränteantagande, lån 2      | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     | 1,75%     |
| Ränteantagande, lån 3      | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     | 2,30%     |
| Inflationsantagande        | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     |
| Bokföringsmässigt resultat | -816 500  | -814 500  | -812 460  | -810 379  | -808 257  | -951 092  | -939 601  | -926 913  |
| Kassaflöde/likviditet      | 100 000   | 202 000   | 306 040   | 412 161   | 520 404   | 630 812   | 1 216 872 | 1 863 929 |

\*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader.

h

I. KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                      | Ar 1 | Ar 2 | Ar 3 | Ar 4 | Ar 5 | Ar 6 | Ar 11 | Ar 16 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå (2%) och                      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen räntenivå                                    | 623  | 629  | 634  | 640  | 646  | 710  | 737   | 793   |
| Antagen räntenivå + 1%                               | 740  | 745  | 751  | 757  | 763  | 826  | 854   | 910   |
| Antagen räntenivå + 2%                               | 857  | 862  | 868  | 874  | 880  | 943  | 971   | 1 027 |
| Antagen räntenivå - 1%                               | 506  | 512  | 518  | 524  | 530  | 593  | 620   | 677   |
| Antagen räntenivå och                                |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå (2%)                          | 623  | 629  | 634  | 640  | 646  | 710  | 737   | 793   |
| Antagen inflationsnivå + 1%                          | 623  | 632  | 641  | 651  | 661  | 728  | 779   | 865   |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                         | 623  | 625  | 628  | 630  | 632  | 692  | 699   | 731   |

*Handwritten mark*

2018061504828

*Handwritten mark*

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel. Grundabonnemang för bredband och tv ingår i avgiften. Telefoni ingår ej.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

*h*

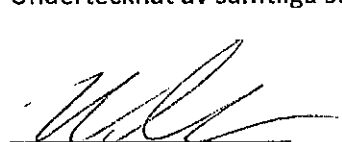
*h*

2018061504829

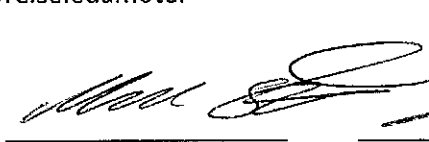
Stockholm den 14/6 2018

Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Falun

Undertecknat av samtliga styrelseledamöter



Joel Sandin Persson



Mikael Stabo



Anna-Karin Stöhre



2018061504831

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilket för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Falun, 769632-2846, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

Föreningen har flera hus med totalt med mer än tre lägenheter som avses att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

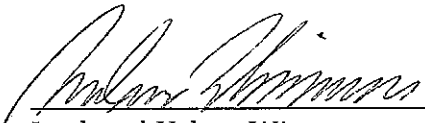
Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga uppgifter.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal idag med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-06-14

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Kjell Karlsson

  
\_\_\_\_\_  
Jur kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-06-14 för Bostadsrättsföreningen  
Bergkristallen i Falun 769632-2846

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis för Brf Bergkristallen (2017-08-08), SHH Projekt nr 34 AB (2017-08-22) samt SHH Invest nr 34 AB (2017-08-28)
2. Stadgar (2017-08-08)
3. Fastighetsdatautdrag (2018-05-15)
4. Köpekontrakt och exploateringsavtal (2016-10-24)
5. Affärsförslag om långfristig finansiering (2018-05-24)
6. Situationsplan (2017-02-02)
9. Bygglov (2017-03-15), (2017-04-04)
10. Entreprenadavtal, odaterat och ej undertecknat av entreprenör
11. Beräknat taxeringsvärde (2018-05-15)
12. Avtal bredbandsanslutning (2017-05-24)
13. Offert fastighetsnyttigheter (2017-05-08)
14. Mail från A3 (2018-04-20)
15. Begäran om anslutning till avloppsanläggning (2017-05-23)
16. Förhandsavtal för samtliga lägenheter

*W*