

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTREA

Org nr. 769642-0400

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-9
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	10-12
H	Särskilda förhållanden	13

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTREA

### A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ostrea som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 6 september 2023, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske oktober 2023. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2023 t o m februari 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2023.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 28 september 2023 med parterna Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB org nr: 556978-7707, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, orgnr.556730-2061 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Tuve Bygg Aktiebolag om att färdigställa 65 lägenheter och en lokal samt övertagit ett blockuthyrningsavtal med 27 garageplatser samt avtal med Telia som avser bredband och TV. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer likvideras av säljaren. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 36 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av Handelsbanken

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTREA

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Rud 8:19
Adress:	Lergöksgatan 3A-D, 421 50, Västra Frölunda
Tomternas areal:	ca 1 781 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	ca 3 415 m <sup>2</sup>
Datum för Bygglövsbeslut:	2021-10-12
Antal bostadslägenheter:	65 lägenheter i ett flerbostadshus
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 3 trappuppgångar i flerfamiljshus om 7 våningar. Byggnaden har även en källarvåning som innehåller lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd och teknikutrymmen.

#### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Värmestammar och rör dras främst synliga utanpå väggar till radiatorer. Rördragning i dusch/WC/badrum utförs till viss del synligt. Ventilationssystemet utförs som ett till- och frånluftssystem med återvinning.
El:	Bostadsrättsföreningen har ett el-abonnemang för fastighetsel. Bostadsrättshavaren och lokalhyresgästen har egna el-abonnemang och betalar hushållsel direkt till leverantören.
Hiss:	Tre hissar
Sophantering:	Markbehållare
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Kodlås/tag för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 27 parkeringsplatser i intilliggande parkeringsgarage via ett blockuthyrningsavtal med extern part
Lägenhetsförråd:	I källare och i lägenhet
Cykelförråd:	Finns i källare

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTREA

Gemensamhetsanläggning: Rud Ga:52, andelstal 3 av 100  
Ändamål: Tillfartsvägar, angöring, dagvatten, frytor, lekplatser, belysning, träd och planteringar, uppställningsplatser för bil- och cykelpool samt servicestation för cykel.

Samfällighetsförening: Ingår i Samfällighetsföreningen Frölunda Park som förvaltar Rud ga:52.

<u>Rättighetsförhållande</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Beteckning</u>
------------------------------	----------------	-------------------

Servitut:	Last	Vatten och avloppsledningar	14-IM1-95/3358.1
-----------	------	-----------------------------	------------------

Blivande servitut: Förmån till att kunna disponera sopstation på annan fastighet, förrättning pågår

Markbehandling: Marksten, asfalterad yta, gräs och plantering.

Gemensamma utrymmen: Cykelförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd och teknikutrymmen i källare

Lokal: Föreningen har en lokalyta (ca 65 kvm) i bottenplan

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning: Byggnaden grundlägges på pålar.

Stomme: Stomme utförs av betong.

Entré/Trapphus: Trappor av betong med beläggning av klinker. Ytskikt på golv och socklar klinker, väggar målas, Fondvägg av stående träpanel Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.

Fasader/Väggar: Ytterväggar av betongelement. Sockelväning kläs med ingjutet tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Lägenhetsskiljande väggar av betong. Innerväggar av gipsskivor på regelstomme

Takkonstruktion: Taket utförs med prefabricerade takkassetter. Takytskiktet består av takpapp som monteras på råspont och isolering

Dörrar: Entrépartier av aluminium. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av lätt. Formpressat dörrblad, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av stål.

Fönster: Fönster och fönsterdörrar är utförda med stommar av aluminiumklätt trä med isolerglas.

Balkonger/uteplatser: Balkong av betongplatta med pinnaräcke i aluminium

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTREA

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Klinker	Målat	Grängat*
Kök:	Parkett	Målat (kalkel över diskbänk)	Grängat*
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Grängat*
Sovrum:	Parkett	Målat	Grängat*
Bad:	Klinker	Kakel	Målat*
WC:	Klinker	Kakel	Målat*
Klädkammare/:	Parkett	Målat	Grängat*
Förråd	Parkett	Målat	Grängat*

\*Målningbehandling, sprutmålad betongyta, Generellt; I de fall att det sitter ett fast gipsundertak i ett utrymme utförs detta som Målat.

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetskatt tom värdeåret samt köpeskilling för aktier i aktiebolag		184 729 000 kr
1) Återbetalning mervärdesskatt	-	449 000 kr
Likviditetsreserv		200 000 kr
<b>Summa</b>		<b>184 480 000 kr</b>

## Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		184 480 000 kr
Föreningens lån	-	37 565 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	146 915 000 kr
<b>Summa</b>		<b>- kr</b>

1) Vid fastställande av kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 449 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 449 000 kr skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Balder projektutveckling AB som än ökning av kontraktsumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 449 000 kronor skall kontraktsumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt. Bostadsrättsföreningen är skyldig att fullfölja sina förpliktelser under 10 års tid.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Tuve Bygg Aktiebolag entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 120 894 000 kr varav 120 000 000 kr för bostäder och 894 000 för lokal.

## D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av föreningens lån.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Stegvis amortering om ca 0,5% år 1-10, 1 % år 11-16.

År 17 och framåt amortering med uppräkningsfaktor 0,14 % amorteringstid 100 år.

För finansieringen kommer bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 2023-09-22, plus 0,42 % i räntebuffert.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	1) Ränte- garanti	Summa [SEK]
Lån 1	12 521 667	5,00%	2	100	62 608	626 083	-125 217	563 475
Lån 2	12 521 667	5,00%	3	100	62 608	626 083	-125 217	563 475
Lån 3	12 521 667	5,00%	5	100	62 608	626 083	-125 217	563 475
Summa lån	37 565 000 kr				187 825 kr	1 878 250 kr	-375 650 kr	1 690 425 kr

Genomsnittsränta: 5,00%

Lån 37 565 000 kr

Insatser 110 133 750 kr

Upplåtelseavgifter 36 781 250 kr

**Summa finansiering 184 480 000 kr**

**Summa år 1**

**1 690 425 kr**

1) Balder projektutveckling AB garanterar att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4 %, dock maximalt upp till 5 %, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 2 år, 3 år respektive 5 år.

Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fem år ska betalas, av Balder Projektutveckling AB, till föreningen i förskott senast på avräkningsdagen.

Balder projektutveckling och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och/eller fördelning på lånen, dock är Balder Projektutvecklings AB åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftskostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag inkl moms i förekommande fall

a) Räntekostnader och amortering År 1			Kostnad/år
Räntor			1 878 250 kr
Amortering			187 825 kr
Räntegaranti			-375 650 kr
<b>Summa räntekostnader och amortering År 1</b>			<b>1 690 425 kr</b>
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll			155 995 kr
<b>Summa avsättning</b>			<b>155 995 kr</b>
c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall			Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning			58 000 kr
Arvode till styrelse			45 000 kr
Arvode till revisorer			20 000 kr
Föreningens administration			5 000 kr
Vattenförbrukning			115 000 kr
Fastighetsel			85 000 kr
Uppvärmning			57 000 kr
Gemensamhetsanläggning, Samfällighet			30 000 kr
Avfallshantering			117 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ			194 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete			15 000 kr
Mättjänster			16 250 kr
Hissar			33 000 kr
Försäkringar			71 500 kr
Tv, bredband och telefoni			124 020 kr
Varmvatten			119 525 kr
<b>Summa driftskostnader</b>			<b>1 111 794 kr</b>
d) Övriga kostnader inkl moms i förekommande fall			Kostnad/år
Fastighetsskatt lokal			8 940 kr
Hyra parkering	27 st á ca	937 kr/ månad	303 568 kr
Fastighetsavgift			0 kr
<b>Summa övriga kostnader År 1</b>			<b>312 508 kr</b>
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)			<b>3 270 722 kr</b>
Avgår amorteringar			-187 825 kr
Avgår avsättningar			-155 995 kr
Avskrivningar			1 516 294 kr
<b>f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>			<b>4 443 196 kr</b>

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Bostadsrättshavaren betalar hushållsel direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas bli ca 300-600 kr per lgh/månad.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår.

Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret. Lokalskatt betalas from värdeår.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en 100-årig avskrivningsplan.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2021 enligt SCB som är 44 401 kr/kvm gånger 3 415 kvm bo. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.



## F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelad efter andelstal	764 kr/kvm/år	2 610 669 kr
g) Årsavgift varmvatten	35 kr/kvm/år	119 525 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	159 kr/mån/lgh	124 020 kr
i) Parkeringsplatser, garage	13 150 kr/plats/år	355 050 kr
Vakans parkeringsplatser	15%	-51 482 kr
j) Lokal	1500 kr/kvm/loa	97 500 kr
k) Hyresintäkter lokal motsvarande kall-varmvatten	100 kr/kvm/loa	6 500 kr
l) Hyresintäkter lokaler motsvarande fast.skatt	1% av tax.värde	8 940 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>3 270 722 kr</b>

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med ca 35 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av föreningens faktiska förbrukning kommer att ske.

h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 159 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Föreningen har ett blockuthyrningsavtal med extern part om att hyra 27 ospecificerade parkeringsplatser.

Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen

(föreningens intäkt). Preliminär avgift ca 1096 kr/mån.

j) Uthyrning av lokal om totalt ca 65 kvm och 1500 kr/kvm loa/år. Tillägg för

fastighetsskatt samt kall-varmvatten tillkommer, se k) och l). Lokalhyresgästerna tecknar separat avtal för el.

k) Fastighetsskatt avseende lokaler kommer betalas av lokalhyresgästerna.

l) Kall-varmvatten betalas av lokalhyresgästerna enligt schablon på 100 kr/kvm/loa och kommer regleras enligt faktisk förbrukning.



**G. Ekonomisk prognos**

Projekt: Ort:	BRF Ostrea Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år		ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
	Kr/m <sup>2</sup>	Kronor	Driftkostnader	Årsavgifter	4,00%	4,00%								
Insats	32 250	110 133 750												
Upplätesavgift	10 770	36 781 250												
Summa insats o uppl. avg.	43 020	146 915 000												
<b>Intäkter</b>	<b>Antal</b>	<b>Medelavgift</b>	<b>ÅR 1</b>	<b>ÅR 2</b>	<b>ÅR 3</b>	<b>ÅR 4</b>	<b>ÅR 5</b>	<b>ÅR 6</b>	<b>ÅR 11</b>	<b>ÅR 16</b>				
Årsavgift andelstal	3 415 m <sup>2</sup>	764 kr/m <sup>2</sup> Boa	2 610 669	2 715 096	2 823 700	2 936 648	3 054 114	3 176 278	3 864 428	4 701 667				
Årsavgift varmvatten	3 415 m <sup>2</sup>	35 kr/m <sup>2</sup> Boa	119 525	124 306	129 278	134 449	139 827	145 420	176 926	215 258				
Årsavgift tv, bredband och telefoni	65 st	1 908 kr/lgh/år	124 020	128 981	134 140	139 506	145 086	150 889	183 580	223 353				
Hyra lokal(er)	65 m <sup>2</sup>	1500 kr/kvm/loa	97 500	101 400	105 456	109 674	114 061	118 624	144 324	175 592				
Hyra lokal kall-varmvatten	65 m <sup>2</sup>	100 kr/kvm/loa	6 500	6 760	7 030	7 312	7 604	7 908	9 622	11 706				
Fastighetsskatt inläst lokal	1% av taxivärde	894 000 kr	8 940	9 119	9 301	9 487	9 677	9 870	10 898	12 032				
Hyra parkering garage	27 st	1 096 kr/mån	355 050	369 252	384 022	399 383	415 358	431 973	525 561	639 425				
Vakansgrad bilplats utomhus	15%	-4 290 kr/mån	-51 482	-53 542	-55 683	-57 911	-60 227	-62 636	-76 206	-92 717				
Räntemått kassa	2%		0	7 120	12 044	16 282	19 882	25 399	110 276	244 516				
<b>Summa årliga intäkter</b>			<b>3 270 722</b>	<b>3 408 492</b>	<b>3 549 288</b>	<b>3 694 830</b>	<b>3 845 382</b>	<b>4 003 726</b>	<b>4 949 408</b>	<b>6 130 833</b>				
<b>Driftkostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>														
Driftkostnader			1 111 794	1 156 266	1 202 516	1 250 617	1 300 642	1 352 667	1 645 727	2 002 278				
Hyra Garage			303 568	315 710	328 339	341 472	355 131	369 337	449 354	546 708				
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	139 008				
Fastighetsskatt			8 940	9 298	9 670	10 056	10 459	10 877	13 233	16 100				
Avsättning till fastighetsunderhåll			155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995				
<b>Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>			<b>1 580 297</b>	<b>1 637 269</b>	<b>1 696 520</b>	<b>1 758 141</b>	<b>1 822 227</b>	<b>1 888 876</b>	<b>2 264 310</b>	<b>2 860 090</b>				
<b>Driftnetto</b>			<b>1 690 425</b>	<b>1 771 223</b>	<b>1 852 768</b>	<b>1 936 689</b>	<b>2 023 155</b>	<b>2 114 850</b>	<b>2 685 098</b>	<b>3 270 743</b>				
<b>Räntekostnader och amorteringar</b>														
Räntekostnad lån 1	Belopp		626 083	622 953	619 823	616 692	613 562	488 345	475 823	450 780				
Räntekostnad lån 2	12 521 667		626 083	622 953	619 823	616 692	613 562	488 345	475 823	450 780				
Räntekostnad lån 3	12 521 667		626 083	622 953	619 823	616 692	613 562	488 345	475 823	450 780				
Amortering lån 1	12 521 667		62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608				
Amortering lån 2	12 521 667		62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608				
Amortering lån 3	12 521 667		62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608				
Räntegaranti			-375 650	-375 650	-250 433	-125 217	-125 217							
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>			<b>1 690 425</b>	<b>1 681 034</b>	<b>1 796 859</b>	<b>1 912 685</b>	<b>1 903 293</b>	<b>1 652 860</b>	<b>1 803 120</b>	<b>1 727 990</b>				
<b>Summa årliga kostnader exkl. avskrivningar, inkl. avsättning till und.fond och amorteringar</b>			<b>3 270 722</b>	<b>3 318 303</b>	<b>3 493 379</b>	<b>3 670 825</b>	<b>3 725 520</b>	<b>3 541 736</b>	<b>4 067 430</b>	<b>4 588 080</b>				
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>0</b>	<b>90 189</b>	<b>55 909</b>	<b>24 004</b>	<b>119 862</b>	<b>461 990</b>	<b>881 978</b>	<b>1 542 753</b>				
<b>Ingående Likviditetsreserv</b>			<b>200 000</b>	<b>290 189</b>	<b>346 098</b>	<b>370 102</b>	<b>489 964</b>	<b>951 954</b>	<b>1 841 932</b>	<b>3 384 685</b>				
<b>Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning</b>			<b>355 995</b>	<b>602 179</b>	<b>814 083</b>	<b>994 082</b>	<b>1 269 939</b>	<b>1 887 924</b>	<b>6 551 778</b>	<b>13 924 552</b>				
Amortering			187 825	187 825	187 825	187 825	187 825	187 825	375 650	375 650				
Avsättning till fastighetsunderhåll			155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995				
Avskrivning			-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294	-1 516 294				
<b>1) Årets resultat</b>			<b>-1 172 474</b>	<b>-1 082 285</b>	<b>-1 148 565</b>	<b>-1 148 470</b>	<b>-1 052 612</b>	<b>-710 485</b>	<b>-102 671</b>	<b>558 104</b>				
<b>Akkumulerat resultat</b>			<b>-1 172 474</b>	<b>-2 254 759</b>	<b>-3 371 324</b>	<b>-4 519 794</b>	<b>-5 572 406</b>	<b>-6 282 891</b>	<b>-8 073 558</b>	<b>-6 404 004</b>				

Antagen inflation är 4 % och antagen ränta 5 %

1) Årets resultat; Eftersom förenings årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av ekonomisk plan mer angeläget att analysera utvecklingen av förenings likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.



## G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 5 201 kvm bruttoarea)	35 470 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea	322 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa: (under prognosperiod, 16 år)	121 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	55 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 000 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	43 020 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten exkl hushållsel)	326 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten exkl hushållsel)	836 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	35 kr
Hysesintäkt lokal per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	33 kr

## G. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b><i>Enligt ekonomisk prognos</i></b>	<b><i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i></b>	<b><i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i></b>
<b>1</b>	<b>836</b>	<b>946</b>	<b>836</b>
<b>2</b>	<b>869</b>	<b>979</b>	<b>872</b>
<b>3</b>	<b>904</b>	<b>1013</b>	<b>911</b>
<b>4</b>	<b>940</b>	<b>1048</b>	<b>951</b>
<b>5</b>	<b>978</b>	<b>1086</b>	<b>993</b>
<b>6</b>	<b>1017</b>	<b>1124</b>	<b>1036</b>
<b>11</b>	<b>1237</b>	<b>1342</b>	<b>1286</b>
<b>16</b>	<b>1505</b>	<b>1604</b>	<b>1596</b>

\* Driftskostnaden, avsättning och fast.avg ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

**H Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens löpande verksamhet inkl amortering och avsättningar skall täckas av årsavgifter som dels fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ostrea, med org.nr 769642-0400, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen, räntegaranti och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
*Civilekonom*  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Elin Siwers  
*Jur kand*  
Ekman Juridik AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2023-09-06

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-10-12

Exploateringsavtal

Avtal om allmänna villkor dat. 2023-09-28

Entreprenadavtal med tilläggsavtal dat. 2021-07-13

Uppdragsavtal dat. 2023-09-26

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-09-28

Köpeavtal samt köpebrev dat. 2023-10-01

Blockuthyrningsavtal parkeringsplatser dat. 2023-09-21

Servitutsavtal dat. 2021-06-28

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2023-09-22

Budget samfällighet

Amorteringsplan dat. 2023-09-07

Lägenhetssammanställning dat. 2023-08-25

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde





# Verifikat

Transaktion 09222115557501605059

## Dokument

### Brf Ostrea ek plan inkl intyg 231002

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-10-02 11:38:10 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-02 15:56:14 CEST (+0200)

## Signatories

### Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-02 15:56:14 CEST (+0200)

### Elin Siwers (ES)

elin@ekmanjuridik.se

Signerade 2023-10-02 15:54:31 CEST (+0200)

### Marcus Gunnarsson (MG)

Marcus.Gunnarsson@balder.se

Signerade 2023-10-02 11:58:20 CEST (+0200)

### Åke Ahlinder (ÅA)

aake.ahlinder@gmail.com

Signerade 2023-10-02 13:46:07 CEST (+0200)

### Olle Kruus (OK)

okruus@gmail.com

Signerade 2023-10-02 15:52:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

