

# 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 frånluftsystem 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, friytor, 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 är ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 449 000 kronor skall kontraktssumman 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.

## F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) B/FB	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	3) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
7	07-1001	1	54	2	B	1,53360%	1 689 062	530 938	2 220 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1002	1	35	1,5	FB	1,18940%	1 309 885	310 115	1 620 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1101	2	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	430 115	1 740 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1102	2	52	2	B	1,53360%	1 689 062	555 938	2 245 000	40 037	1 908	3 495	1 820
7	07-1103	2	54	2	B	1,53360%	1 689 062	605 938	2 295 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1104	2	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	410 115	1 720 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1201	3	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	455 115	1 765 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1202	3	53	2	B	1,54930%	1 706 298	563 702	2 270 000	40 447	1 908	3 530	1 855
7	07-1203	3	54	2	B	1,58060%	1 740 768	579 232	2 320 000	41 264	1 908	3 598	1 890
7	07-1204	3	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	435 115	1 745 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1301	4	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	480 115	1 790 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1302	4	53	2	B	1,56490%	1 723 533	571 467	2 295 000	40 854	1 908	3 564	1 855
7	07-1303	4	54	2	B	1,53360%	1 689 062	655 938	2 345 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1304	4	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	460 115	1 770 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1401	5	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	505 115	1 815 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1402	5	53	2	B	1,54930%	1 706 298	613 702	2 320 000	40 447	1 908	3 530	1 855
7	07-1403	5	54	2	B	1,53360%	1 689 062	680 938	2 370 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1404	5	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	485 115	1 795 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1501	6	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	530 115	1 840 000	31 051	1 908	2 747	1 225
7	07-1502	6	53	2	B	1,54930%	1 706 298	638 702	2 345 000	40 447	1 908	3 530	1 855
7	07-1503	6	54	2	B	1,53360%	1 689 062	705 938	2 395 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1504	6	35	1,5	B	1,20500%	1 327 120	492 880	1 820 000	31 459	1 908	2 781	1 225
7	07-1601	7	35	1,5	B	1,20500%	1 327 120	562 880	1 890 000	31 459	1 908	2 781	1 225
7	07-1602	7	53	2	B	1,56490%	1 723 533	671 467	2 395 000	40 854	1 908	3 564	1 855
7	07-1603	7	54	2	B	1,53360%	1 689 062	755 938	2 445 000	40 037	1 908	3 495	1 890
7	07-1604	7	35	1,5	B	1,20500%	1 327 120	542 880	1 870 000	31 459	1 908	2 781	1 225
8	08-1001	1	83	3	B, FB	2,12830%	2 344 005	800 995	3 145 000	55 563	1 908	4 789	2 905
8	08-1002	1	23	1	B	1,00160%	1 103 061	291 939	1 395 000	26 148	1 908	2 338	805
8	08-1003	1	67	3	B	1,84660%	2 033 769	566 231	2 600 000	48 209	1 908	4 176	2 345
8	08-1004	1	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	167 880	1 495 000	31 459	1 908	2 781	1 260
8	08-1101	2	94	4	B, FB	2,33180%	2 568 064	876 936	3 445 000	60 876	1 908	5 232	3 290
8	08-1102	2	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	385 115	1 695 000	31 051	1 908	2 747	1 225
8	08-1103	2	67	3	B	1,86230%	2 051 004	573 996	2 625 000	48 618	1 908	4 211	2 345
8	08-1104	2	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	217 880	1 545 000	31 459	1 908	2 781	1 260
8	08-1201	3	94	4	B, FB	2,33180%	2 568 064	976 936	3 545 000	60 876	1 908	5 232	3 290
8	08-1202	3	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	410 115	1 720 000	31 051	1 908	2 747	1 225
8	08-1203	3	67	3	B	1,86230%	2 051 004	598 996	2 650 000	48 618	1 908	4 211	2 345
8	08-1204	3	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	242 880	1 570 000	31 459	1 908	2 781	1 260
8	08-1301	4	94	4	B, FB	2,34740%	2 585 299	1 059 701	3 645 000	61 283	1 908	5 266	3 290
8	08-1302	4	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	435 115	1 745 000	31 051	1 908	2 747	1 225
8	08-1303	4	67	3	B	1,86230%	2 051 004	623 996	2 675 000	48 618	1 908	4 211	2 345
8	08-1304	4	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	267 880	1 595 000	31 459	1 908	2 781	1 260
8	08-1401	5	94	4	B, FB	2,33180%	2 568 064	1 201 936	3 770 000	60 876	1 908	5 232	3 290
8	08-1402	5	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	485 115	1 795 000	31 051	1 908	2 747	1 225
8	08-1403	5	67	3	B	1,86230%	2 051 004	723 996	2 775 000	48 618	1 908	4 211	2 345
8	08-1404	5	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	317 880	1 645 000	31 459	1 908	2 781	1 260
9	09-1001	1	81	3	B, FB	2,08140%	2 292 299	802 701	3 095 000	54 338	1 908	4 687	2 835
9	09-1002	1	23	1	B	1,00160%	1 103 061	291 939	1 395 000	26 148	1 908	2 338	805
9	09-1003	1	67	3	B	1,84660%	2 033 769	616 231	2 650 000	48 209	1 908	4 176	2 345
9	09-1004	1	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	167 880	1 495 000	31 459	1 908	2 781	1 260
9	09-1101	2	92	4	B, FB	2,31610%	2 550 829	844 171	3 395 000	60 466	1 908	5 198	3 220
9	09-1102	2	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	335 115	1 645 000	31 051	1 908	2 747	1 225
9	09-1103	2	67	3	B	1,86230%	2 051 004	623 996	2 675 000	48 618	1 908	4 211	2 345
9	09-1104	2	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	217 880	1 545 000	31 459	1 908	2 781	1 260
9	09-1201	3	92	4	B, FB	2,31610%	2 550 829	944 171	3 495 000	60 466	1 908	5 198	3 220
9	09-1202	3	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	360 115	1 670 000	31 051	1 908	2 747	1 225
9	09-1203	3	67	3	B	1,87790%	2 068 239	631 761	2 700 000	49 026	1 908	4 245	2 345
9	09-1204	3	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	242 880	1 570 000	31 459	1 908	2 781	1 260
9	09-1301	4	92	4	B, FB	2,31610%	2 550 829	1 044 171	3 595 000	60 466	1 908	5 198	3 220
9	09-1302	4	35	1,5	B	1,18940%	1 309 885	385 115	1 695 000	31 051	1 908	2 747	1 225
9	09-1303	4	67	3	B	1,86230%	2 051 004	673 996	2 725 000	48 618	1 908	4 211	2 345
9	09-1304	4	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	267 880	1 595 000	31 459	1 908	2 781	1 260
9	09-1401	5	92	4	B, FB	2,30050%	2 533 593	1 186 407	3 720 000	60 058	1 908	5 164	3 220
9	09-1402	5	103	4	B, B	2,47260%	2 723 182	1 371 818	4 095 000	64 551	1 908	5 538	3 605
9	09-1403	5	36	1,5	FB	1,20500%	1 327 120	317 880	1 645 000	31 459	1 908	2 781	1 260
	Summa		3 415			100%	110 133 750	36 781 250	146 915 000	2 610 669	124 020	227 891	119 525

- 1) B = Balkong FB=Fransk balkong, varje lägenhet har förråd utanför eller innanför lägenheten som ingår i bostadsrätten
- 2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel



**G. Ekonomisk prognos**

Projekt: BRF Ostrea		Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år		ÅR 1		ÅR 2		ÅR 3		ÅR 4		ÅR 5		ÅR 6		ÅR 11		ÅR 16								
Ort:		Kr/m <sup>2</sup>	Kronor	Driftkostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift	Driftkostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift	Driftkostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift	Driftkostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift			
Insats	32 250	110 133 750																												
Uppläteavgift	10 770	36 781 250																												
Summa insats o uppl. avg.	43 020	146 915 000																												
<b>Intäkter</b>		<b>Antal</b>	<b>Medelavgift</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	3 293 648	3 415 114	3 536 648	3 654 114	3 776 278	3 893 648	4 015 114	4 136 278	4 254 114	4 376 278	4 493 648	4 615 114	4 736 278	4 854 114	4 976 278	5 093 648	5 215 114	5 336 278	5 454 114	5 576 278	
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	149 827	155 420	160 827	166 420	171 827	177 420	182 827	188 420	193 827	199 420	204 827	210 420	215 827	221 420	226 827	232 420	237 827	243 420	248 827	254 420	
Årsavgift tv, bredband och telefoni	65 st		1 908 kr/lgh/år	124 020	128 981	134 140	139 506	145 086	150 889	156 420	162 140	168 086	174 140	180 286	186 420	192 686	199 086	205 420	211 889	218 420	225 086	231 827	238 686	245 420	252 286	259 140	266 086	273 086	280 140	
Hyra lokal(er)	65 m <sup>2</sup>		1500 kr/kvm/loa	97 500	101 400	105 456	109 674	114 061	118 624	123 339	128 140	133 140	138 286	143 571	148 999	154 540	160 286	166 140	172 140	178 286	184 571	191 086	197 771	204 624	211 624	218 827	226 286	233 827	241 420	
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	8 216	8 524	8 832	9 140	9 448	9 756	10 064	10 372	10 680	10 988	11 296	11 604	11 912	12 220	12 528	12 836	13 144	13 452	13 760	14 068	
Fastighetsskatt inläst lokal	1% av taxivärde		894 000 kr	8 940	9 119	9 301	9 487	9 677	9 870	10 064	10 260	10 456	10 652	10 848	11 044	11 240	11 436	11 632	11 828	12 024	12 220	12 416	12 612	12 808	13 004	13 200	13 396	13 592	13 788	
Vakansgrad bilplats utomhus	27 st		1 096 kr/mån	355 050	369 252	384 022	399 383	415 358	431 973	449 140	466 022	482 712	499 227	515 571	531 771	547 827	563 740	579 512	595 140	610 624	625 961	641 152	656 199	671 104	685 877	700 512	715 000	729 440	743 832	
Räntemått kassa	15%		-4 290 kr/mån	-51 482	-53 542	-55 683	-57 911	-60 227	-62 636	-65 132	-67 716	-70 389	-73 152	-76 004	-78 944	-81 973	-85 091	-88 299	-91 596	-94 983	-98 460	-102 027	-105 674	-109 401	-113 208	-117 096	-121 064	-125 112	-129 240	
Räntemått kassa	2%			0	7 120	12 044	16 282	19 882	25 399	30 876	36 316	41 716	47 064	52 360	57 604	62 796	67 936	73 024	78 060	83 044	87 976	92 856	97 684	102 460	107 192	111 872	116 500	121 076	125 600	
<b>Summa årliga intäkter</b>				3 270 722	3 408 492	3 549 288	3 694 830	3 845 382	4 000 726	4 156 648	4 312 992	4 470 000	4 627 686	4 785 972	4 944 860	5 104 352	5 264 450	5 425 152	5 586 460	5 748 376	5 910 900	6 074 032	6 237 770	6 402 114	6 567 064	6 732 618	6 898 776	7 065 438	7 232 700	
<b>Driftkostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>				1 111 794	1 156 266	1 202 516	1 250 617	1 300 642	1 352 667	1 404 712	1 458 787	1 513 892	1 570 027	1 627 192	1 685 387	1 744 612	1 804 867	1 866 152	1 928 467	1 991 812	2 056 187	2 121 602	2 188 057	2 255 552	2 324 087	2 393 662	2 464 277	2 535 932	2 608 627	
Hyra Garage				303 568	315 710	328 339	341 472	355 131	369 337	384 092	399 347	415 102	431 357	448 112	465 367	483 122	501 377	520 132	539 387	559 142	579 397	599 152	619 407	640 162	661 417	683 172	705 427	728 182	751 437	
Fastighetsavgift				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fastighetsskatt				8 940	9 298	9 670	10 056	10 459	10 877	11 300	11 728	12 160	12 604	13 052	13 504	13 960	14 420	14 884	15 352	15 824	16 300	16 780	17 264	17 752	18 244	18 740	19 240	19 744	20 252	
Avsättning till fastighetsunderhåll				155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	155 995	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>				1 580 297	1 637 269	1 696 520	1 758 141	1 822 227	1 888 876	1 956 992	2 027 612	2 099 842	2 173 687	2 249 044	2 325 932	2 404 376	2 484 376	2 565 920	2 648 052	2 730 764	2 814 052	2 897 912	2 983 344	3 070 344	3 158 912	3 248 044	3 338 744	3 430 000	3 522 812	3 617 180
<b>Driftnetto</b>				1 690 425	1 771 223	1 852 768	1 936 689	2 023 155	2 114 850	2 211 956	2 314 276	2 422 000	2 535 244	2 653 992	2 778 240	2 908 080	3 043 404	3 184 232	3 330 560	3 482 388	3 640 716	3 804 544	3 973 872	4 148 700	4 329 028	4 514 856	4 706 184	4 903 012	5 105 440	5 313 468
<b>Räntekostnader och amorteringar</b>				626 083	622 953	619 823	616 692	613 562	488 345	475 823	463 300	450 778	438 261	425 744	413 227	400 710	388 193	375 676	363 159	350 642	338 125	325 608	313 091	300 574	288 057	275 540	263 023	250 506	237 989	225 472
Räntekostnad lån 1			Belopp	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	
Räntekostnad lån 2				12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667
Räntekostnad lån 3				12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667
Amortering lån 1				12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667
Amortering lån 2				12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667
Amortering lån 3				12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667	12 521 667
Räntegaranti				-375 650	-375 650	-250 433	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217	-125 217
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>				1 690 425	1 681 034	1 796 859	1 912 685	1 903 293	1 652 860	1 803 120	1 953 380	2 103 640	2 253 900	2 404 160	2 554 420	2 704 680	2 854 940	3 005 200	3 155 460	3 305 720	3 455 980	3 606 240	3 756 500	3 906 760	4 057 020	4 207 280	4 357 540	4 507 800	4 658 060	
<b>Summa årliga kostnader exkl. avskrivningar, inkl. avsättning till und.fond och amorteringar</b>				3 270 722	3 318 303	3 493 379	3 670 825	3 725 520	3 541 736	4 067 430	4 588 080	5 108 730	5 629 380	6 149 930	6 670 480	7 191 030	7 711 580	8 232 130	8 752 680	9 273 230	9 793 780	10 314 330	10 834 880	11 355 430	11 875 980	12 396 530	12 917 080	13 437 630	13 958 180	
<b>Årets kassaflöde</b>				0	90 189	55 909	24 004	119 862	461 990																					

## 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>

