

## BRF OSTRONET

### EKONOMISK PLAN



Ekonomisk plan med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.
4. Beräknade kostnader för fastigheternas förvärv
5. Försäkring
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## BRF Ostronet

### 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ostronet som registrerats hos Bolagsverket den 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta åtta bostadsrättslägenheter för boende med till fastigheten tillhörande mark & förråd. Föreningen upplåter också två butik/Kontor/ Salonger för handel med bostadsrätt. Föreningen består av mer än 60% bostäder och är därmed kvalificerad som äkta bostadsrättsförening. I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnaderna för fastighetsförvärven, entreprenadkostnader, offerter för nybyggnation och renoveringar, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta som gjorts i april 2022. En slutbesiktning resp. statusbesiktning utförs på Grebbestad 2:429, 2:112 i samband med tillträdet för uppskattning av underhållsbehov en 11-årsperiod framåt. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Inflyttning och tillträde för sålda lägenheter i etapp 1 beräknas till kvartal 2 2022, och tillträde och inflyttning till lägenheter sålda i etapp 2 till senast kvartal 4 2022.

### 2 a. Beskrivning av fastigheten Grebbestad 2:429 (nyproduktion)

Fastighetsbeteckning:	Grebbestad 2:429
Adress:	Nedre Långgatan 17
Kommun:	TANUM
Tomtens areal:	334 kvm
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten & avlopp
Uppvärmning:	Bergvärmepump. Distribution av värme/vatten indragen från förråd via kulvert till bostadshus från undercentral till termostatreglerad golvvärme, vattenradiatorer på loft)
Undercentral:	Värme-växlar, cirkulationspump samt automatik och reglerutrustning
El:	4 stycken fastighetsmätare i teknikrum, el-central i lägenheter.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Internetanslutning	Fiber från Telia upprättat till lägenheterna. (Abonnemang väljs själv).
TV	Avtal med Telia om kanaler
Sophantering:	Gemensam soptunna på utsida nr 19.

BRF Ostronet

2 b. Beskrivning av fastigheten Grebbestad 2:112 (Befintlig fastighet)

Fastighetsbeteckning:	Grebbestad 2:112
Adress:	Nedre Långgatan 19
Kommun:	TANUM
Tomtens areal:	251 kvm
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten & avlopp
Uppvärmning:	Bergvärmepump. Distribution av värme/vatten indragen från förråd i 2:429 via kulvert till bostadshus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer
Undercentral:	Värme-växlar, cirkulationspump samt automatik och reglerutrustning
El:	6 stycken fastighetsmätare i elskåp på utsida.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Internetanslutning	Fiber.
TV	Avtal med Telia
Sophantering:	Gemensam soptunna på utsidan.

2c. Beskrivning av fastigheten Grebbestad S:53 (samägd samfällighet som ägs av Grebbestad 2:429, 2:112 och 2:357).

Fastighetsbeteckning:	Grebbestad S:53
Adress:	Nedre Långgatan 19
Kommun:	TANUM
Tomtens areal:	83 kvm

**Notering.** S:53 utgör ett litet vägstycke mellan ovan nämnda fastigheter.

## 2d. Beskrivning byggnader

**Läge:** Fastigheterna ligger i den centrala delen utmed Nedre Långgatan i Grebbestad. All tänkbar service finns inom gångavstånd. Från merparten av lägenheterna har man utsikt mot hamnen i Grebbestad. (Havsutsikt).

**Planförhållanden:** Fastigheterna är belägna inom detaljplanelagt område. Detaljplanen är från 1995-11-09.

**Byggnadsbeskrivning:** På fastigheterna finns två stycken flerbostadshus samt en förrådsbyggnad.

**Lägenheter:** Klinker och kakel i badrum, duschvägg i glas, kommod, spegel, takdusch. Parkettgolv i ek i rummen, vit eller gråmålade väggar, kök med spishäll, ugn, fläkt, kyl-frys, vinkyl, micro & diskmaskin. Balkonger och terrasser belagda med trätrall.

**Övriga ytor:** Åtta stycken lägenhetsförråd i förrådsbyggnaden (2:429).

## 3. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser m.m.

Lägenhets- nummer	Lägenhets- beskrivning	Area (kvm)	Bostadsrätt
<b>Bostadslägenheter – Grebbestad 2:429</b>			
B17/1001	2 RoK / LF,	42,7	Bostadsrätt
B17/1101	3 RoK / LF, T, P	72,5	Bostadsrätt
B17/1201	3 RoK & Loft / B, LF,	72,5 + 15	Bostadsrätt
Butik/Salong/kontor			
B17/L1002	1 rum, Pentry & WC, P	27,2	Bostadsrätt
		229,9	

Beskrivning tillbehör som ingår: RoK = Rum och Kök, B = Balkong, T = Terrass, LF = Lägenhetsförråd, P = p-plats.

Bostadslägenheter –  
Grebbestad 2:112

B19/1001	2 RoK / A, LF	53,2	Bostadsrätt
B19/1102	2 RoK / B, LF	56,0	Bostadsrätt
B19/1101	2 RoK / B, LF	61,0	Bostadsrätt
B19/1201	2 RoK / B, LF	60,0	Bostadsrätt
B19/1202	2 RoK / LF	60,0	Bostadsrätt
<hr/>			
Butik/Salong/kontor			
B19/L1002	1 rum, WC & Personalutrymme, P	60,0	Bostadsrätt
<hr/>			
		350,2	

Beskrivning tillbehör som ingår: RoK = Rum och Kök, B = Balkong, A = Altan, LF = Lägenhetsförråd, P = Parkering

Lägenhets- nummer	Area (kvm)	Andels- tal	Års avgift	Insats	Insats per kvm	Månads avgift	Års avgift per kvm
B17/1001	42,7	7,362%	28 981	2 770 000	64 871	2 415	679
B17/1101	72,5	12,497%	49 196	5 470 000	75 448	4 100	679
B17/1201	72,5+15	15,085%	59 382	5 770 000	65 943	4 949	679
B17/L1002	27,2	4,688%	18 455	580 000	21 323	1 538	679
B19/1001	53,2	9,170%	36 099	3 380 000	63 773	3 008	679
B19/1102	56,0	9,653%	38 000	3 380 000	47 649	3 167	679
B19/1101	61,0	10,515%	41 394	2 870 000	47 049	3 450	679
B19/1201	60,0	10,340%	40 705	3 380 000	56 333	3 392	679
B19/1202	60,0	10,340%	40 705	2 670 000	56 333	3 392	679
B19/L1002	60,0	10,340%	40 705	720 000	12 000	3 392	679
<b>Yta totalt</b>	<b>580.1 kvm</b>	<b>100%</b>	<b>393 662</b>	<b>30 990 000</b>			

## BRF Ostronet

### 4. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv:

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

**SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD, SEK 36 780 000**

#### Kapitalkostnader

Föreningens lån	Skuld	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Bottenlån	5 790 000	3,0%	173 700	57 900

Avskrivningar på föreningens fastighet uppgår enligt plan till 367 800 kr

#### Finansiering anskaffningskostnader

Lån år 1	5 790 000
Förhandsavtal	500 000
Upplåtelseavtal/Insatser	30 490 000

**Summa slutlig anskaffningskostnad SEK 36 780 000**

I förvärvet ingår förutom fastigheterna en kassa på 60.000:-

### 5. Försäkring

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

BRF Ostronet

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER:

	Resultatbudget	Likviditetsbudget
	År 1	År 1
<b>Kapitalkostnader</b>		
Låneräntor (3,0 %)	173 700	173 700
Amortering	57 900	57 900
Avskrivningar	367 800	
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskatt (2:112)	6 312	6 312
Fond för yttre underhåll	18 000	18 000
Försäkringar	19 750	19 750
Fastighetsskötsel, administration, arvode revisor	12 000	12 000
Vatten- o avloppsvgifter	28 300	28 300
Städning, snöröjning (eget arbete)	0	0
Gemensam el (Inkl. uppvärmning 2:429, 2:112)	55 000	55 000
Kabeltv/Internet	6 500	6 500
Sophämtning/vägunderhåll S.53	16 200	16 200
<b>Summa Kostnader per år SEK</b>	<b>761 462</b>	<b>393 662</b>

Visma Addo ID-nummer : a6e8c86d-71c2-4ec5-94cf-2ebceec63b7d

## BRF Ostronet

Ingen fastighetsavgift utgår de första 15 åren efter värdeåret för fastigheten 2:429 enligt nuvarande regler. Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om ca 1% av byggnadens bokförda värde i föreningens årsredovisningar. Detta påverkar föreningens resultat, men ej dess likviditet.

### 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter lägenheternas andelstal.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	393 662
<b>Summa kronor totalt</b>	<b>393 662</b>

### 8. Ekonomisk prognos

Föreningens kostnader år 1-6 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	173 700	170 226	166 752	163 278	159 804	156 630	139 260	147 645
Fastighetsskatt år 16 (2:429)								6 500
Amortering	57 900	57 900	57 900	57 900	57 900	57 900	57 900	57 900
Avskrivning	367 800	367 800	367 800	367 800	367 800	367 800	367 800	367 800
Driftkostnader	162 062	165 303	168 609	171 981	175 421	178 929	197 552	218 114
Årsavgift brf	393 662	393 429	393 261	393 159	393 125	393 459	394 712	430 160
Årsavgift/kvm	679	678	678	678	678	678	680	742
Föreningslån	5 790 000	5 732 100	5 674 200	5 616 300	5 558 400	5 500 500	5 211 000	4 921 500

Ränta 3,0% Inflationsantagande 2%



## 9. Känslighetsanalys

Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantaganden.

Räntescenarios Årsavgift (kr/kvm)				
i olika räntelägen	År	1% lägre	nuvarande	1% högre
	1			
	2	579	679	778
	3	582	678	780
	4	584	678	782
	5	586	678	784
	6	588	678	786
	11	598	678	796
	16	596	680	797

Inflationsscenarios Årsavgift (kr/kvm)				
vid olika inflation	År	1% lägre	nuvarande	1% högre
	1			
	2	679	679	679
	3	678	678	678
	4	678	678	678
	5	678	678	678
	6	678	678	678
	11	679	678	679
	16	680	680	691

#### 10. Särskilda förhållanden

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, uppvärmning (varmvatten), vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning, TV-abonnemang m.m.

Kostnader för hushållsel & bredbandsabonnemang, bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Skötsel av föreningens mark så som snöröjning m.m. skall ombesörjas av bostadsrättsinnehavarna och ingen kostnad har budgeterats för detta.

Handelslokalerna i föreningen följer de övriga bostadsrätterna i beräkningen av andelstalen. Detta för att handelslokalerna i föreningen på ett solidariskt sätt ska vara med och bära alla de kostnader föreningen har.

Parkeringar på föreningens mark är fördelade på 3 bostadsrätter. B17/L1002 (Nordvästra), B17/1101 (Sydvästra) & B19/L1002 (Sydöstra).

Den stora takterrass som är ovanpå förrådsdelen av 2:429 tillhör bostadsrätten B17/1101.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Kullavik 2022 (Digital signering)

BRF Ostronet

Carl Henningsson

Malin Olsson

Fredrik Olsson

Bilaga: Intyg



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.

Carl Henningsson

Signer's name supplied by Carl Henningsson  
2022-04-22 09:48



Serienummer: rIroFWmPaMvNmThSPye9mg

MALIN BERGHAGEN OLSSON  
Ledamot

2022-04-22 09:53



Serienummer: b1njvRGMG6jKwT1tjqh+ng

FREDRIK OLSSON  
Ledamot

2022-04-22 10:59

Visma Addo ID-nummer : a6e8c86d-71c2-4ec5-94cf-2ebceec63b7d

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

#### Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.  
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen  
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

## Dokument i försändelsen

### Detta dokument

Ekonomisk Plan BRF Ostronet [2022-04-22].pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

### Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

## Händelselogg för dokument

### Händelselogg för dokumentet

2022-04-22 09:47 Underskriftsprocessen har startat  
2022-04-22 09:47 Underskriftsprocessen har startat  
2022-04-22 09:47 Underskriftsprocessen har startat  
2022-04-22 09:47 En avisering har skickats till Fredrik Olsson  
2022-04-22 09:47 En avisering har skickats till Malin Olsson  
2022-04-22 09:47 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Carl Henningsson  
2022-04-22 09:48 Dokumentet har undertecknats av Carl Henningsson (IP: 90.235.x.x)  
2022-04-22 09:48 Alla dokument har undertecknats av Carl Henningsson  
2022-04-22 09:53 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Malin Olsson  
2022-04-22 09:53 MALIN BERGHAGEN OLSSON har signerat dokumentet Ekonomisk Plan BRF Ostronet [2022-04-22].pdf via BankID Sverige (Unikt ID: r1rofWmPaMvNmThSPye9mg)  
2022-04-22 09:53 Alla dokument har undertecknats av Malin Olsson  
2022-04-22 10:57 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Fredrik Olsson  
2022-04-22 10:59 FREDRIK OLSSON har signerat dokumentet Ekonomisk Plan BRF Ostronet [2022-04-22].pdf via BankID Sverige (Unikt ID: b1njvRGMG6jKwT1tjgh+ng)  
2022-04-22 10:59 Alla dokument har undertecknats av Fredrik Olsson

Visma Addo ID-nummer : a6e8c86d-71c2-4ec5-94cf-2ebceec63b7d

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

Vi som, för syftet som avses i 3 kap .2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen daterad 22 april 2022, för bostadsrättsföreningen Ostronet org.nr. 769632-8256 , lämnar följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.  
Intyget avser slutlig känd förvärvskostnad.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar. Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpekande anse att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknad.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Besök på fastigheten har ej genomförts innan intyg utfärdats.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

- Ekonomisk plan inkl. prognos.
- Stadgar.
- Reg. bevis Brf Ostronet.
- Andelsöverlåtelseavtal.
- Uppdragsavtal.
- Entreprenadavtal ABT 06, avs nyproduktion.
- Avtal avs renoveringsentreprenad , projektbudget.
- Offert SEB.

- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Detaljplan, bygglov.
- Ritningar, situationsplan, informationsmaterial.
- Status besiktning, MEXL AB.
- Reg. bevis för : Ekevik Invest AB, Hamnsidan i Grebbestad Ekonomiska Förening.

Västerås den ..... 2022

Västerås ..... 2022

.....  
Anders Olsson  
Dybecksgatan 10B  
722 22 Västerås

.....  
Tommy Schwartz  
Gudruns väg 5  
723 55 Västerås

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



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.



Serienummer: ajokxCTBcj6Ne4NvbJX5A

TOMMY SCHWARTZ

2022-04-22 12:01



Serienummer: cjmpmcjNtf2ADe+h+RyUtg

ANDERS OLSSON

2022-04-22 15:19

Visma Addo ID-nummer : 716c6147-7e1d-4210-bbb1-3dfbc0d64449

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering. Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

#### Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemidValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.  
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen  
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

## Dokument i försändelsen

### Detta dokument

Intyg plan BRF Ostronet 2022-04-22.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

### Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

## Händelselogg för dokument

### Händelselogg för dokumentet

2022-04-22 11:26	Underskriftsprocessen har startat
2022-04-22 11:26	Underskriftsprocessen har startat
2022-04-22 11:26	En avisering har skickats till Anders Olsson
2022-04-22 11:26	En avisering har skickats till Tommy Schwartz
2022-04-22 12:00	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Tommy Schwartz
2022-04-22 12:01	TOMMY SCHWARTZ har signerat dokumentet Intyg plan BRF Ostronet 2022-04-22.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: ajokxCTBcj6Ne4NvlbjXSA)
2022-04-22 12:01	Alla dokument har undertecknats av Tommy Schwartz
2022-04-22 15:18	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Anders Olsson
2022-04-22 15:19	ANDERS OLSSON har signerat dokumentet Intyg plan BRF Ostronet 2022-04-22.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: cjmpmcjNtf2ADe+h+RyUtg)
2022-04-22 15:19	Alla dokument har undertecknats av Anders Olsson

Visma Addo ID-nummer : 716c6147-7e1d-4210-bbb1-3dfbc0d64449

### Visma Addo

Visma Consulting · Gærtorvet 1-5 · 1799 Copenhagen V · Denmark  
addo@visma.com · www.visma.dk/addo