

# BRF OSTRONET

## Kostnadskalkyl



Kostnadskalkyl 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.

## 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 och två butik/Kontor/Salonger för handel med bostadsrätt. Föreningen består av mer än 60% bostäder och är därmed kvalificerad som äkta bostadsrättsförening.

Föreningen köper samtliga andelar i Hamnsidan i Grebbestad Ek.f. som äger fastigheten Grebbestad 2:429, 2:112 samt andel i S:53 (83 kvm) och kommer därefter tillse att alla fastigheterna tillförs bostadsrättsföreningen genom fusion. Förvärvet genomförs via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar andelarna i Hamnsidan i Grebbestad Ekonomisk förening (769627-4468) som äger fastigheterna, från Ekevik Invest AB (556944-8136). Hamnsidan i Grebbestad ek.f äger som enda tillgång fastigheterna och BRF Ostronet blir ägare till 100% av andelarna i denna. Efter en genomför fusion med BRF Ostronet likvideras sedan Hamnsidan i Grebbestad ek.f. Avsikten med transaktionen är att BRF Ostronet ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från Hamnsidan ek.f. Köpeskillingen för Hamnsidan Ek. f kommer att motsvara summan av Hamnsidans egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheten. Fastigheten kommer därefter överföras till BRF Ostronet som motsvarar bokfört värde. Därefter likvideras Hamnsidan i Grebbestad ek.f på säljarens egna bekostnad.

Vid en eventuell försäljning av föreningens fastigheter, t.ex. vid föreningens upplösning, kommer det övertagna skattemässiga värdet för fastigheterna att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. BRF Ostronets förvärv av fastigheterna sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61, regeringsrättens dom i mål 1111-05.

Förvärvet omfattar även marken som tillhör fastigheterna som ligger i anslutning till föreningens hus och marken skall användas som komplement till bostadshuset inom fastigheten. Marken där de tre parkeringarna anvisas ingår i upplåtelsen för tre av bostadsrättslägenheterna i föreningen. Dessa lägenheter är B19/L001, B17/L002 och B17/301. Föreningen kommer att upplåta de två butikerna som bostadsrättslägenheter.

Hamnsidan i Grebbestad ek.f (senare BRF Ostronet) kommer att teckna entreprenadkontrakt med JND Byggt teknik i Hamburgsund (org.nr 556716-8694) för att uppföra de tre lägenheterna och en butik/salong/kontor i flerbostadshuset på fastigheten Grebbestad 2:429. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören. Efter tillträde avser föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Hamnsidan i Grebbestad ek.f (senare BRF Ostronet) kommer under hösten att genomföra en totalrenovering av hela fastigheten Grebbestad 2:112 med fem stycken lägenheter och en butik. Detta var tidigare ett hyreshus som nu renoveras och upplåts istället som bostadsrätter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förutsättningarna för registrering av framtida ekonomisk plan enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen föreligger härvid. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna kommer att ske först när framtida ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Preliminär tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är hösten 2021 - våren 2022 i fem stycken lägenheter i den renoverade fastigheten och upplåtelse och inflyttning i tre lägenheter samt butiken i den nya fastigheten sommaren - hösten 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen 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 juni 2021. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. (Bankräntan i denna kostnadskalkyl är beräknad med 3,0 % ränta, men fastställs först den dagen BRF förvärvar fastigheten och tecknar sitt slut-lån).

Föreningen avser att teckna förhandsavtal och ta ut förskott. Tillstånd för detta kommer att sökas hos bolagsverket och garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) kommer att ställas av bank eller försäkringsbolag.

## 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 el-centralen/teknikrummet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Internetanslutning	Fiber.
TV	Avtal med Telia
Soppantering:	Gemensamma soptunnor på utsidan.

## 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 via kulvert till bostadshus från undercentral till termostatregerade vattenradiatorer
Undercentral:	Värme-växlar, cirkulationspump samt automatik och reglerutrustning
El:	6 stycken fastighetsmätare i el-centralen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Internetanslutning	Fiber.
TV	Avtal med Telia
Sophantering:	Gemensamma soptunnor 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, 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>			
B17/101	2 RoK / LF,	42,7	Bostadsrätt
B17/201	3 RoK / LF, T,	72,5	Bostadsrätt
B17/301	3 RoK & Loft / B, LF, P	72,5 + 15	Bostadsrätt
Butik/Salong/kontor			
B17/L102	1 rum, Pentry & WC, P	27,2	Bostadsrätt
		229,9	

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

**Bostadslägenheter –  
Grebbestad 2:112**

B19/001	2 RoK / A, LF	53,2	Bostadsrätt
B19/002	2 RoK / B, LF	56,0	Bostadsrätt
B19/003	2 RoK / B, LF	61,0	Bostadsrätt
B19/004	2 RoK / B, LF	60,0	Bostadsrätt
B19/005	2 RoK / LF	60,0	Bostadsrätt
<hr/>			
Butik/Salong/kontor			
B19/L001	1 rum, WC & Personalutrymme, P	60,0	Bostadsrätt
<hr/>			
350,2			

*Beskrivning tillhör 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
B17/101	42,7	7,362%	28 981	2 770 000	64 871	2 415	679
B17/201	72,5	12,497%	49 196	5 470 000	75 448	4 100	679
B17/301	72,5+15	15,085%	59 382	5 770 000	65 943	4 949	679
B17/L102	27,2	4,688%	18 455	580 000	21 323	1 538	679
B19/001	53,2	9,170%	36 099	3 380 000	63 773	3 008	679
B19/002	56,0	9,653%	38 000	3 380 000	47 649	3 167	679
B19/003	61,0	10,515%	41 394	2 870 000	47 049	3 450	679
B19/004	60,0	10,340%	40 705	3 380 000	56 333	3 392	679
B19/005	60,0	10,340%	40 705	2 670 000	56 333	3 392	679
B19/L001	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>			

**4. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv:**

Köpeskilling för 1000 stycken andelar (100 %) i Hamnsidan i Grebbestad Ekonomisk förening  
769627-4468

(Lagfaren ägare till Grebbestad 2:429 + 2:112 + Del i s:53).

**SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD, SEK 36 780 000**

**Kapitalkostnader**

<b>Föreningens lån</b>	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.

## 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 avloppavgifter	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>

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

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

Utvärdering marknadsvärde två Butik/salong/kontor (Två Bostadsrätter - Handelslokaler). Detaljplanen kräver att föreningen enbart har handel i de två ytorna som utgör lokaler ut mot huvudgatan. Den ökande trenden "butiksdöden" där en övergång till istället näthandel tar över, samt att Grebbestad är en ren präglad sommarort där butiker m.m. har sin omsättningsperiod i huvudsak under de få månaderna då turisterna är där, har gjort att bedömningen av marknadspriset per kvm av dessa två bostads-rätterna som utgör butik/salong/kontorsyta inte är lika högt som bostads-lägenheterna. BRF Ostronet har därför valt att i sin kalkyl prissätta dessa lägre än bostadslägenheterna. Detta för det inte går att likställa dessa ytor med bostads-lägenheternas. Dock 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. Lokalen i 2:112 med byggår 1991 kommer heller ej omfattas av någon renovering utan säljs i nuvarande skick.

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, bredband, TV-abonnemang m.m.

Kostnader för hushållsel bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

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 2021 (Digital signering)

BRF Ostronet

Carl Henningsson

Malin Olsson

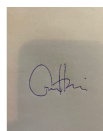
Fredrik Olsson

**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  
2021-07-26 15:07



Serienummer: rlrofWmPaMvNmThSPye9mg

**MALIN OLSSON**  
Ledamot

2021-07-26 15:21



Serienummer: b1njvRGMG6jKwT1tjqh+ng

**FREDRIK OLSSON**  
Ledamot

2021-07-26 15:40

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>

Visma Addo ID-nummer : ea863262-2f95-4438-bf27-c3bcb244677d



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

Kostnadskalkyl BRF Ostronet.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

2021-07-26 15:06 Underskriftsprocessen har startat  
2021-07-26 15:06 Underskriftsprocessen har startat  
2021-07-26 15:06 Underskriftsprocessen har startat  
2021-07-26 15:06 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Carl Henningsson  
2021-07-26 15:06 En avisering har skickats till Fredrik Olsson  
2021-07-26 15:06 En avisering har skickats till Malin Olsson  
2021-07-26 15:07 Dokumentet har undertecknats av Carl Henningsson (IP: 90.235.57.219)  
2021-07-26 15:07 Alla dokument har undertecknats av Carl Henningsson  
2021-07-26 15:21 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Malin Olsson  
2021-07-26 15:21 MALIN OLSSON har signerat dokumentet Kostnadskalkyl BRF Ostronet.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: rIrofWmPaMvNmThSPye9mg)  
2021-07-26 15:21 Alla dokument har undertecknats av Malin Olsson  
2021-07-26 15:40 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Fredrik Olsson  
2021-07-26 15:40 FREDRIK OLSSON har signerat dokumentet Kostnadskalkyl BRF Ostronet.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: b1njvRGMG6jKwT1tjqh+ng)  
2021-07-26 15:40 Alla dokument har undertecknats av Fredrik Olsson

Visma Addo ID-nummer : ea863262-2f95-4438-bf27-c3bcb244677d

### Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo