

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

Org nr. 769633-5855

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.	8-11
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	12-14
H	Särskilda förhållanden	15

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

## A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos bolagsverket den 20 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2019. Inflyttning beräknas ske under perioden september 2019 t o m november 2019.

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 februari månad 2019.

Föreningen har tecknat ett uppdragsavtal/fyrpartsavtal den 23 november 2017 med parterna Balder Projekt i Stockholm Holding AB org nr: 556677-5093, 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 en 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 antingen genom av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring eller utställd säkerhet av Balder Sverige AB org.nr.556699-9347.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att färdigställa 130 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget har likviderats. 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 95 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet finansieras av Swedbank.

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Rud 8:15, Göteborgs kommun.  
Fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme.

Adress: Valthornsgatan 6  
42151 Västra Frölunda

Tomtens areal: ca 3 665 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: Cirka 7 030 m<sup>2</sup>

Datum för Bygglövsbeslut: 2017-11-28

Antal bostadslägenheter: 130 lägenheter i ett flerbostadshus.

Husets utformning: Ett flerbostadshus med 19 våningsplan. Källar/sutterräng och vindsvåningar med lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom och utanför huset.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk till och frånluft med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC utförs generellt "dolda".

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: Två hissar, varav en räddningshiss.

Sophantering: Sophantering via sk molocker utanför huset.

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 kommer disponera preliminärt 49 garageplatser genom att blockuthyra från extern part som har en 3D bildad egen fastighet som är i direkt anslutning till föreningens fastighet i ett underjordiskt garage som angörs via källarplan alternativt gårdsentré.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

Lägenhetsförråd: Finns inne i lägenheten, källarplanet och på vind.

Cyckelförråd: Finns på källarplanet och i gårdshus.

Servitut: Utrymningsväg akt 1480K-2018F137.1 Last  
Förråd för cykel mm 1480K-2018F137.3 Förmån  
El- och belysningsinstallationer 1480K-2018F137.4 Last  
Ventilation 1480K-2018F137.6 Last  
Underhåll 1480K-2018F137.5 Last  
Grundläggning 1480K-2018F137.7 Last

Gemensamhets-  
Anläggningar: Göteborg Rud ga:51, andelstal 1 av 2.  
Ändamål: Samverkanskonstruktion  
Deltagande fastigheter: Göteborg Rud 8:15 och Göteborg Rud 8:22.  
Förvaltningsform: Delägarförvaltning

Göteborg Rud ga:52, andelstal 9 av 100.  
Ändamål: Tillfartsvägar, angöring, dagvatten, friytor, lekplatser, belysning, träd och planteringar, uppställningsplatser för bil- och cykelpool samt servicestation för cykel.  
Deltagande fastigheter: Göteborg Rud 8:10, Göteborg Rud 8:15, Göteborg Rud 8:16, Göteborg Rud 8:17, Göteborg Rud 8:18, Göteborg Rud 8:19, Göteborg Rud 8:20, Göteborg Rud 8:21.  
Förvaltningsform: Samfällighetsförening frölunda park.

Markbehandling: Gräsytor, planteringsytor, trappor, platt- och asfalterade gångar.

Gemensamma utrymmen: Komplementbyggnader för cykelparkering, pergola, lekutrustning och underjordskärl för sophantering.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare under hus grundläggs med pålad bottenplatta

Stomme: Stomme av prefabricerade betongelement och massivbjälklag.

Entré/Trapphus: Kalksten och klinker i entré och på våningsplan, trapplopp i kalksten och betong. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.

Fasader/Väggar: Fasaderna är av betong. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.

Takkonstruktion: Pappbelagt isolerat betongbjälklag samt topp av smideskonstruktion med industriväggar.  
Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

- Dörrar: Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
- Fönster: Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium
- Balkonger/uteplatser: Balkonger bestående av betongplatta med stålräcke. Trätrall på terrasser.

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

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

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

**C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt  
fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling  
för aktier i aktiebolag. 386 704 500 kr

Likviditetsreserv 300 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 387 004 500 kr**

**Finansieringsplan**

Fastighetsförvärv enligt ovan	387 004 500 kr
Föreningens lån	- 85 064 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 301 940 000 kr

**Summa - kr**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under  
entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 185 000 000 kr  
för bostäder.

## 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 lånen.

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

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Swedbank.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

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

Räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Räntekostnaden baseras på vid denna tidpunkt offererad räntenivå plus 1,45 % räntemarginal.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	28 354 833	2,53%	1	100	283 548	717 377	1 000 926
Lån 2	28 354 833	2,65%	2	100	283 548	751 403	1 034 951
Lån 3	28 354 833	2,91%	4	100	283 548	825 126	1 108 674
Summa lån	85 064 500 kr				850 645 kr	2 293 906 kr	3 144 551 kr
Genomsnittsränta		2,70%					
Lån		85 064 500 kr					
Insatser		226 090 073 kr					
Upplåtelseavgifter		75 849 928 kr					
<b>Summa finansiering</b>		<b>387 004 500 kr</b>			<b>Summa år 1</b>		<b>3 144 551 kr</b>

**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader**

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag

	Kostnad/år
<b>a) Räntekostnader och amortering År 1</b>	
Räntor	2 293 906 kr
Amortering	850 645 kr
<b>Summa räntekostnader och amortering År 1</b>	<b>3 144 551 kr</b>
<b>b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll</b>	<b>246 050 kr</b>
<b>c) Driftskostnader</b>	<b>Kostnad/år</b>
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ	305 000 kr
Hisskostnader	9 000 kr
Fastighetsel	114 000 kr
Fjärrvärme	221 000 kr
Reserv	70 000 kr
Vattenförbrukning	84 000 kr
Sophämtning	112 000 kr
Fastighetsförsäkringar	90 000 kr
Arvode för ek förvaltning	138 000 kr
Styrelsearvode	75 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Gemensamhets anläggning	75 000 kr
Hushållsel	510 000 kr
Tv, bredband och telefoni	321 360 kr
Varmvatten	175 750 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 320 110 kr</b>
<b>d) Övriga kostnader</b>	<b>Kostnad/år</b>
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Hyra garageparkering	698 250 kr
<b>Summa övriga kostnader År 1</b>	<b>698 250 kr</b>
<b>e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)</b>	<b>6 408 961 kr</b>
Avgår amorteringar	-850 645 kr
Avgår avsättningar	-246 050 kr
Avskrivningar	3 191 479 kr
<b>f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>8 503 745 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.

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.

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

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2017 enligt SCB som är 45 398 kr/kvm gånger 7030 kvm/boa. 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 fördelade efter andelstal (nyckeltal anger i genomsnitt)	669 kr/kvm/år	4 703 601 kr
g) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/lgh/mån	321 360 kr
h) Årsavgift varmvatten	25 kr/kvm/år	175 750 kr
i) Årsavgift hushållsel	300-400 kr/lgh/mån	510 000 kr
j) Parkeringsplatser, garage	15 000 kr/plats/år	735 000 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	5%	-36 750 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>6 408 961 kr</b>

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

g) TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

h) Årsavgift varmvatten debiteras preliminärt med 25 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

i) Årsavgift för hushållsel debiteras med 300 kronor eller 400 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Föreningen kommer att preliminärt blockhyra 49 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage, som angörs via källarplan, av ett extern bolag. Hyra av 49 st garageplatser preliminärt ca 1188 kr/garageplats /mån (föreningens kostnad). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 1 250 kr/mån. Mellanskillnaden avser för att täcka beräknad vakans, så att hyra/uthyrning av garage blir ett nollsummespel.

## F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean 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 fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Arsavgift	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel [SEK]	
											TV, bredband och telefoni			2) Månadsavgift [SEK]
A	0902	-1	82	3	M	1,0376%	2 345 849	129 151	2 475 000	48 805	2 472	4 273	2 050	4 800
A	0903	-1	36	1	M	0,5974%	1 350 640	174 360	1 525 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	0905	-1	80	3	M	1,0219%	2 310 306	214 694	2 525 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 001	1	60	2	M	0,8253%	1 866 016	198 984	2 065 000	38 819	2 472	3 441	1 500	3 600
A	1 002	1	76	3	B	0,9904%	2 239 219	355 781	2 595 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 003	1	36	1	B	0,5974%	1 350 640	269 360	1 620 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 004	1	36	1	B	0,5974%	1 350 640	244 360	1 595 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 005	1	80	3	B	1,0219%	2 310 306	334 694	2 645 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 006	1	70	3	M	0,9354%	2 114 818	330 182	2 445 000	43 997	2 472	3 872	1 750	4 800
A	1 008	1	42	2	M	0,6446%	1 457 270	177 730	1 635 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 101	2	60	2	B	0,8253%	1 866 016	338 984	2 205 000	38 819	2 472	3 441	1 500	3 600
A	1 102	2	76	3	B	0,9904%	2 239 219	405 781	2 645 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 103	2	36	1	B	0,5974%	1 350 640	294 360	1 645 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 104	2	36	1	B	0,5974%	1 350 640	269 360	1 620 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 105	2	80	3	B	1,0219%	2 310 306	384 694	2 695 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 106	2	54	2	B	0,7782%	1 759 387	335 613	2 095 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 107	2	44	2	B	0,6603%	1 492 813	317 187	1 810 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 108	2	42	2	B	0,6446%	1 457 270	277 730	1 735 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 201	3	60	2	B	0,8253%	1 866 016	373 984	2 240 000	38 819	2 472	3 441	1 500	3 600
A	1 202	3	76	3	B	0,9904%	2 239 219	455 781	2 695 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 203	3	36	1	B	0,5974%	1 350 640	319 360	1 670 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 204	3	36	1	B	0,5974%	1 350 640	294 360	1 645 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 205	3	80	3	B	1,0219%	2 310 306	434 694	2 745 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 206	3	54	2	B	0,7782%	1 759 387	375 613	2 135 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 207	3	44	2	B	0,6603%	1 492 813	352 187	1 845 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 208	3	42	2	B	0,6446%	1 457 270	312 730	1 770 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 301	4	60	2	B	0,8253%	1 866 016	408 984	2 275 000	38 819	2 472	3 441	1 500	3 600
A	1 302	4	76	3	B	0,9904%	2 239 219	505 781	2 745 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 303	4	36	1	B	0,5974%	1 350 640	344 360	1 695 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 304	4	36	1	B	0,5974%	1 350 640	319 360	1 670 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 305	4	80	3	B	1,0219%	2 310 306	484 694	2 795 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 306	4	54	2	B	0,7782%	1 759 387	410 613	2 170 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 307	4	44	2	B	0,6603%	1 492 813	387 187	1 880 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 308	4	42	2	B	0,6446%	1 457 270	347 730	1 805 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 401	5	61	2	B	0,8253%	1 866 016	443 984	2 310 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A	1 402	5	76	3	B	0,9904%	2 239 219	555 781	2 795 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 403	5	36	1	B	0,5974%	1 350 640	369 360	1 720 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 404	5	36	1	B	0,5974%	1 350 640	344 360	1 695 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 405	5	80	3	B	1,0219%	2 310 306	534 694	2 845 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 406	5	54	2	B	0,7782%	1 759 387	445 613	2 205 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 407	5	44	2	B	0,6603%	1 492 813	422 187	1 915 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 408	5	42	2	B	0,6446%	1 457 270	382 730	1 840 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 501	6	61	2	B	0,8253%	1 866 016	478 984	2 345 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A	1 502	6	76	3	B	0,9904%	2 239 219	605 781	2 845 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 503	6	36	1	B	0,5974%	1 350 640	394 360	1 745 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 504	6	36	1	B	0,5974%	1 350 640	369 360	1 720 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 505	6	80	3	B	1,0219%	2 310 306	584 694	2 895 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 506	6	54	2	B	0,7782%	1 759 387	480 613	2 240 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 507	6	44	2	B	0,6603%	1 492 813	487 187	1 980 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 508	6	42	2	B	0,6446%	1 457 270	447 730	1 905 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	1 601	7	61	2	B	0,8253%	1 866 016	543 984	2 410 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A	1 602	7	76	3	B	0,9904%	2 239 219	655 781	2 895 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	1 603	7	36	1	B	0,5974%	1 350 640	419 360	1 770 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 604	7	36	1	B	0,5974%	1 350 640	394 360	1 745 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	1 605	7	80	3	B	1,0219%	2 310 306	634 694	2 945 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	1 606	7	54	2	B	0,7782%	1 759 387	515 613	2 275 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	1 607	7	44	2	B	0,6603%	1 492 813	522 187	2 015 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	1 608	7	42	2	B	0,6446%	1 457 270	482 730	1 940 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten  
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean 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 fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	2) Månadsavgift	Beräknad årsavgift varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
											[SEK]	[SEK]	[SEK]	[SEK]
201904011209	A 1701	8	61	2	B	0,8253%	1 866 016	578 984	2 445 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A 1702	8	76	3	B	0,9904%	2 239 219	705 781	2 945 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 1703	8	36	1	B	0,5974%	1 350 640	444 360	1 795 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1704	8	36	1	B	0,5974%	1 350 640	419 360	1 770 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1705	8	80	3	B	1,0219%	2 310 306	684 694	2 995 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 1706	8	54	2	B	0,7782%	1 759 387	550 613	2 310 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 1707	8	44	2	B	0,6603%	1 492 813	557 187	2 050 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 1708	8	42	2	B	0,6446%	1 457 270	517 730	1 975 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 1801	9	61	2	B	0,8253%	1 866 016	613 984	2 480 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 1802	9	76	3	B	0,9904%	2 239 219	755 781	2 995 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 1803	9	36	1	B	0,5974%	1 350 640	469 360	1 820 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1804	9	36	1	B	0,5974%	1 350 640	444 360	1 795 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1805	9	80	3	B	1,0219%	2 310 306	734 694	3 045 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 1806	9	54	2	B	0,7782%	1 759 387	585 613	2 345 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 1807	9	44	2	B	0,6603%	1 492 813	592 187	2 085 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 1808	9	42	2	B	0,6446%	1 457 270	552 730	2 010 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 1901	10	61	2	B	0,8253%	1 866 016	648 984	2 515 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 1902	10	76	3	B	0,9904%	2 239 219	805 781	3 045 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 1903	10	36	1	B	0,5974%	1 350 640	494 360	1 845 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1904	10	36	1	B	0,5974%	1 350 640	469 360	1 820 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 1905	10	80	3	B	1,0219%	2 310 306	784 694	3 095 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 1906	10	54	2	B	0,7782%	1 759 387	620 613	2 380 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 1907	10	44	2	B	0,6603%	1 492 813	627 187	2 120 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 1908	10	42	2	B	0,6446%	1 457 270	587 730	2 045 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 2001	11	61	2	B	0,8253%	1 866 016	683 984	2 550 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 2002	11	76	3	B	0,9904%	2 239 219	855 781	3 095 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 2003	11	36	1	B	0,5974%	1 350 640	519 360	1 870 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2004	11	36	1	B	0,5974%	1 350 640	494 360	1 845 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2005	11	80	3	B	1,0219%	2 310 306	834 694	3 145 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 2006	11	54	2	B	0,7782%	1 759 387	655 613	2 415 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 2007	11	44	2	B	0,6603%	1 492 813	662 187	2 155 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 2008	11	42	2	B	0,6446%	1 457 270	622 730	2 080 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 2101	12	61	2	B	0,8253%	1 866 016	718 984	2 585 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 2102	12	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 055 781	3 295 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 2103	12	36	1	B	0,5974%	1 350 640	594 360	1 945 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2104	12	36	1	B	0,5974%	1 350 640	569 360	1 920 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2105	12	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 034 694	3 345 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 2106	12	54	2	B	0,7782%	1 759 387	690 613	2 450 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 2107	12	44	2	B	0,6603%	1 492 813	697 187	2 190 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 2108	12	42	2	B	0,6446%	1 457 270	657 730	2 115 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 2201	13	61	2	B	0,8253%	1 866 016	753 984	2 620 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 2202	13	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 105 781	3 345 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 2203	13	36	1	B	0,5974%	1 350 640	619 360	1 970 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2204	13	36	1	B	0,5974%	1 350 640	594 360	1 945 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2205	13	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 084 694	3 395 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 2206	13	54	2	B	0,7782%	1 759 387	725 613	2 485 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 2207	13	44	2	B	0,6603%	1 492 813	732 187	2 225 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 2208	13	42	2	B	0,6446%	1 457 270	692 730	2 150 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	
A 2301	14	61	2	B	0,8253%	1 866 016	788 984	2 655 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600	
A 2302	14	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 155 781	3 395 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800	
A 2303	14	36	1	B	0,5974%	1 350 640	644 360	1 995 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2304	14	36	1	B	0,5974%	1 350 640	619 360	1 970 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600	
A 2305	14	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 134 694	3 445 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800	
A 2306	14	54	2	B	0,7782%	1 759 387	760 613	2 520 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600	
A 2307	14	44	2	B	0,6603%	1 492 813	767 187	2 260 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600	
A 2308	14	42	2	B	0,6446%	1 457 270	727 730	2 185 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600	

- 1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten  
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.  
2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel



I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift.

Lägenhetsarean 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 fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B/T	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, broadband och telefoni	2) Månadsavgift	Beräknad årsavgift varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
											[SEK]	[SEK]	[SEK]	[SEK]
A	2 401	15	61	2	B	0,8253%	1 866 016	823 984	2 690 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A	2 402	15	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 205 781	3 445 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	2 403	15	36	1	B	0,5974%	1 350 640	669 360	2 020 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	2 404	15	36	1	B	0,5974%	1 350 640	644 360	1 995 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	2 405	15	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 184 694	3 495 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	2 406	15	54	2	B	0,7782%	1 759 387	795 613	2 555 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	2 407	15	44	2	B	0,6603%	1 492 813	802 187	2 295 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	2 408	15	42	2	B	0,6446%	1 457 270	762 730	2 220 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
A	2 501	16	61	2	B	0,8253%	1 866 016	928 984	2 795 000	38 819	2 472	3 441	1 525	3 600
A	2 502	16	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 340 781	3 580 000	46 584	2 472	4 088	1 900	4 800
A	2 503	16	36	1	B	0,5974%	1 350 640	754 360	2 105 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	2 504	16	36	1	B	0,5974%	1 350 640	729 360	2 080 000	28 099	2 472	2 548	900	3 600
A	2 505	16	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 319 694	3 630 000	48 066	2 472	4 212	2 000	4 800
A	2 506	16	54	2	B	0,7782%	1 759 387	905 613	2 665 000	36 603	2 472	3 256	1 350	3 600
A	2 507	16	44	2	B	0,6603%	1 492 813	912 187	2 405 000	31 058	2 472	2 794	1 100	3 600
A	2 508	16	42	2	B	0,6446%	1 457 270	872 730	2 330 000	30 319	2 472	2 733	1 050	3 600
Differens						-0,0018%				-57				
Summa			7 030			100,0000%	226 090 073	75 849 928	301 940 000	4 703 601	321 360		175 750	510 000

- 1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten  
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

## G. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:	Brf Sjöstjärnan Västra Frölunda		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	2,00%	2,00%								
Insats	32 161	226 090 073												
Upplåtelseavgift	10 789	75 849 928												
Summa insats o uppl.avg	42 950	301 940 000												
<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	7 030 m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup> Boa	4 703 601	4 797 673	4 893 627	4 991 499	5 091 329	5 193 156	5 733 663	6 330 428				
Årsavgift Tv, bredband och telefoni	130 st	2 472 kr/lgh/år	321 360	327 787	334 343	341 030	347 850	354 807	391 736	432 508				
Årsavgift varmvatten	7 030 m <sup>2</sup>	25 kr/kvm/år	175 750	179 265	182 850	186 507	190 237	194 042	214 238	236 536				
Årsavgift hushållsel	130 st	3 923 kr/lgh/år	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	563 081	621 687	686 393				
Hyra garage inomhus	49 st	1 250 kr/mån	735 000	749 700	764 694	779 988	795 588	811 499	895 961	989 213				
Vakansgrad bilplats inomhus	2,45 st	-1.250 kr/mån	-36 750	-37 485	-38 235	-38 999	-39 779	-40 575	-44 798	-49 461				
<b>Summa årliga intäkter</b>			<b>6 408 961</b>	<b>6 537 140</b>	<b>6 667 883</b>	<b>6 801 241</b>	<b>6 937 266</b>	<b>7 076 011</b>	<b>7 812 488</b>	<b>8 625 618</b>				
<b>Driftkostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>														
Driftkostnader			2 320 110	2 366 512	2 413 842	2 462 119	2 511 362	2 561 589	2 828 201	3 122 563				
Hyra Garage			698 250	712 215	726 459	740 988	755 808	770 924	851 163	939 753				
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	230 076				
Avsättning till fastighetsunderhåll			246 050	250 971	255 990	261 110	266 332	271 659	299 934	331 151				
<b>Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>			<b>3 264 410</b>	<b>3 329 698</b>	<b>3 396 292</b>	<b>3 464 218</b>	<b>3 533 502</b>	<b>3 604 172</b>	<b>3 979 298</b>	<b>4 623 542</b>				
<b>Driftnetto</b>			<b>3 144 551</b>	<b>3 207 442</b>	<b>3 271 591</b>	<b>3 337 023</b>	<b>3 403 763</b>	<b>3 471 838</b>	<b>3 833 190</b>	<b>4 002 075</b>				
<b>Räntekostnader och amorteringar</b>		<b>Belopp</b>												
Räntekostnad lån 1		28 354 833	717 377	710 204	703 030	695 856	688 682	681 508	645 640	609 771				
Räntekostnad lån 2		28 354 833	751 403	743 889	736 375	728 861	721 347	713 833	676 263	638 693				
Räntekostnad lån 3		28 354 833	825 126	816 874	808 623	800 372	792 121	783 869	742 613	701 357				
Amortering lån 1		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548				
Amortering lån 2		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548				
Amortering lån 3		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548				
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>			<b>3 144 551</b>	<b>3 121 612</b>	<b>3 098 673</b>	<b>3 075 734</b>	<b>3 052 795</b>	<b>3 029 856</b>	<b>2 915 160</b>	<b>2 800 465</b>				
<b>Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar</b>			<b>6 408 961</b>	<b>6 451 310</b>	<b>6 494 965</b>	<b>6 539 952</b>	<b>6 586 297</b>	<b>6 634 028</b>	<b>6 894 458</b>	<b>7 424 007</b>				
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>0</b>	<b>85 830</b>	<b>172 918</b>	<b>261 289</b>	<b>350 968</b>	<b>441 983</b>	<b>918 030</b>	<b>1 201 610</b>				
<b>Ingående Likviditetsreserv</b>			<b>300 000</b>											
<b>Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning</b>			<b>546 050</b>	<b>882 851</b>	<b>1 311 759</b>	<b>1 834 158</b>	<b>2 451 459</b>	<b>3 165 101</b>	<b>8 230 846</b>	<b>15 708 174</b>				
Amortering			850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645				
Avsättning till fastighetsunderhåll			246 050	250 971	255 990	261 110	266 332	271 659	299 934	331 151				
Avskrivning			-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479	-3 191 479				
<b>1) Årets resultat</b>			<b>-2 094 784</b>	<b>-2 004 033</b>	<b>-1 911 926</b>	<b>-1 818 435</b>	<b>-1 723 534</b>	<b>-1 627 193</b>	<b>-1 122 871</b>	<b>-808 073</b>				
<b>Akkumulerat resultat</b>			<b>-2 094 784</b>	<b>-4 098 818</b>	<b>-6 010 744</b>	<b>-7 829 179</b>	<b>-9 552 713</b>	<b>-11 179 905</b>	<b>-17 818 332</b>	<b>-22 045 176</b>				

1) Antagen inflation är 2 % och antagen ränta är 2,7%, rak amortering och amorterings tid 100 år. Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av ekonomiska planen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

**G. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 9977 bruttoarea)	38 790 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	345 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	162 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	121 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 100 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	42 950 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten och hushållsel)	330 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	715 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	740 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	25 kr
Hysesintäkt (garage) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	99 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>Enligt ekonomisk prognos</b>	<b>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</b>	<b>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</b>
<b>1</b>	<b>812</b>	<b>933</b>	<b>812</b>
<b>2</b>	<b>829</b>	<b>948</b>	<b>832</b>
<b>3</b>	<b>845</b>	<b>964</b>	<b>853</b>
<b>4</b>	<b>862</b>	<b>979</b>	<b>874</b>
<b>5</b>	<b>879</b>	<b>995</b>	<b>895</b>
<b>6</b>	<b>897</b>	<b>1012</b>	<b>917</b>
<b>11</b>	<b>990</b>	<b>1099</b>	<b>1036</b>
<b>16</b>	<b>1093</b>	<b>1196</b>	<b>1176</b>


\* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos  
I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten  
samt preliminär kostnad för hushållsel.

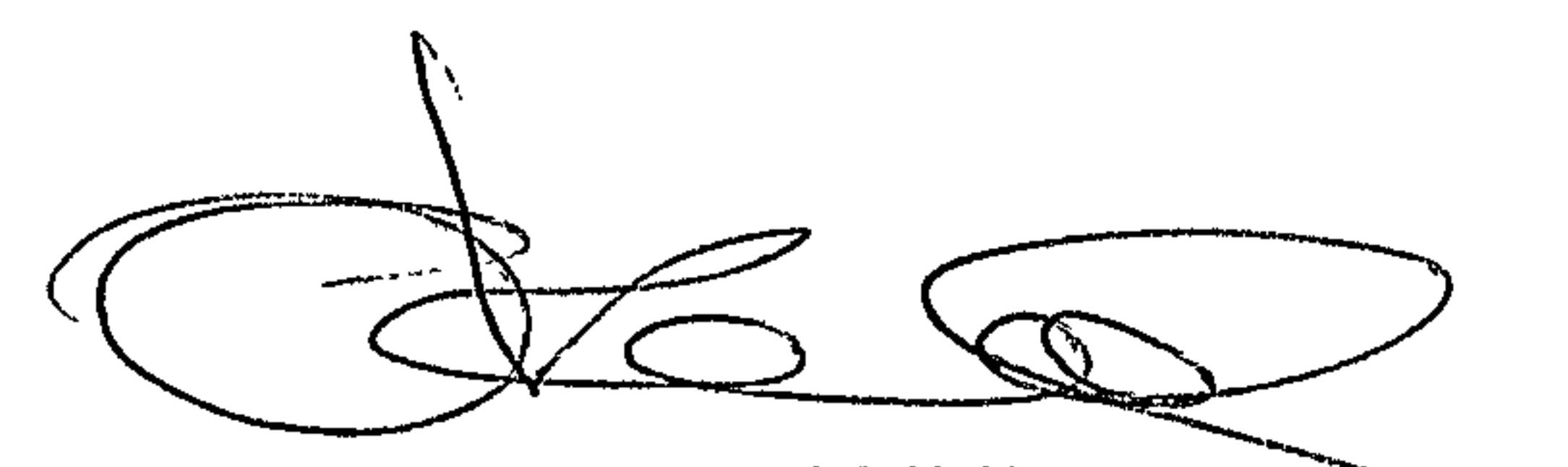
H Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. 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 bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta 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. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
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 och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens 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.

Göteborg 2019- 03-22

  
.....  
Denis Matenda

  
.....  
Lars Haldorson

  
.....  
Olle Kruus



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 mars 2019 för bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda, org. nr: 769633-5855.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

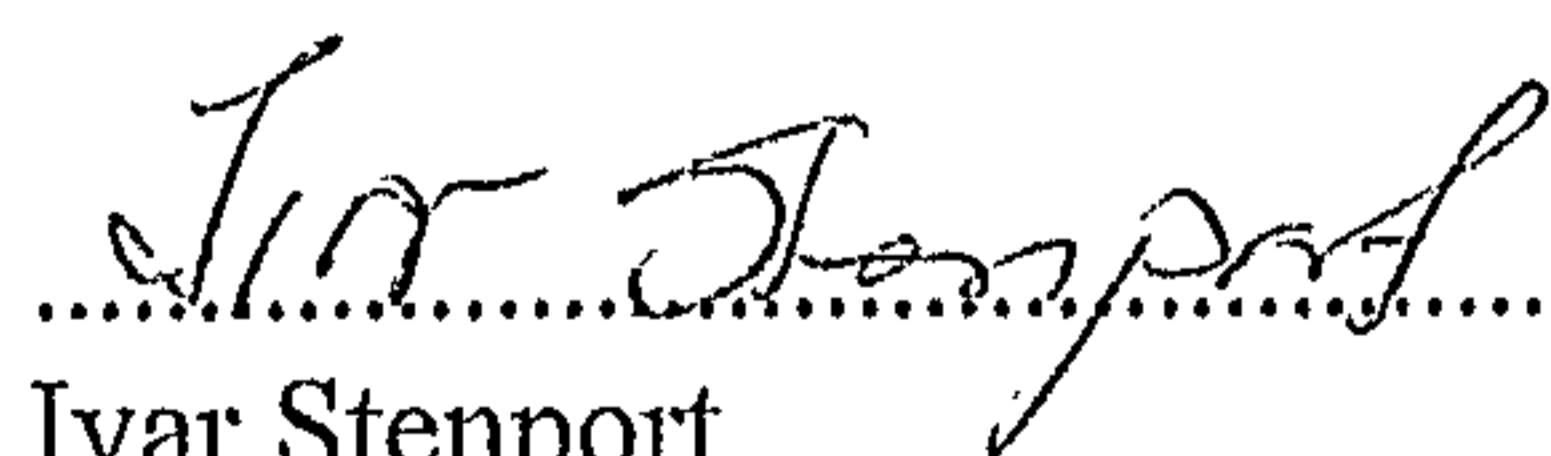
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

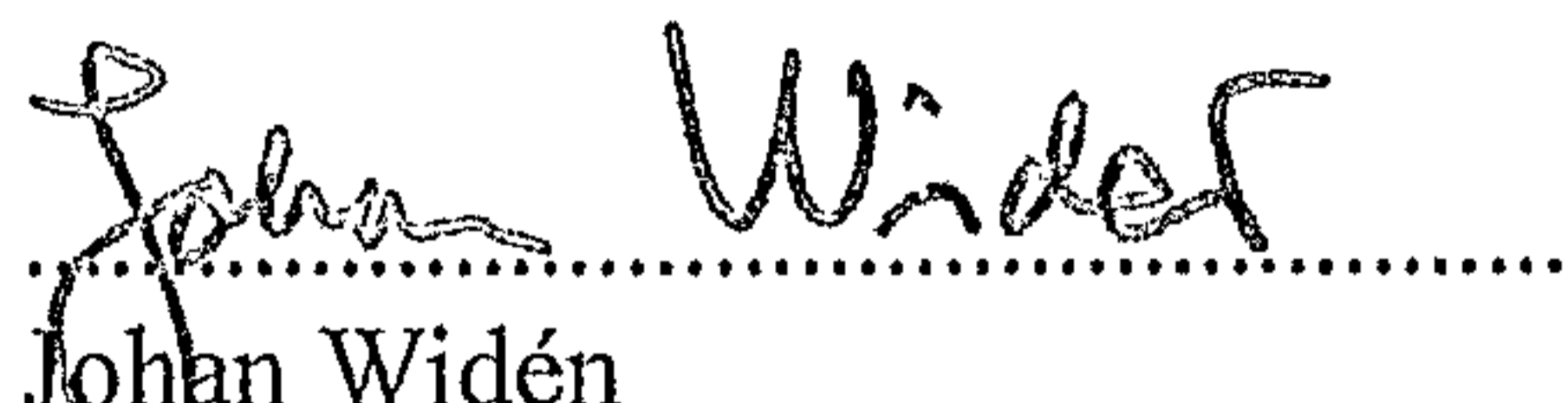
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 27 mars 2019



Ivar Stenport  
Civ.ing.  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm



Johan Widén  
Civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 3<sup>tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-27 för Brf Sjöstjärnan i Västra Frölunda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-11-02
2. Registreringsbevis	2017-11-28
3. Kreditoffert Swedbank	2017-10-23
4. Debiteringsunderlag Samfällighetsföreningen Frölunda Park GA:52	2019-02-01
5. Utdrag från fastighetsregistret	2019-03-01
	2019-02-26
	2019-01-18
	2019-02-20
6. Beräkning av taxeringsvärde	2017-10-04
7. Bygglovsbeslut	2017-11-28
8. Fyrpartsavtal	2017-11-23
9. Bekräftelser	2019-03-12
10. Uppdragsavtal	2017-11-17
11. Aktieöverlåtelseavtal	2017-11-23
12. Bekräftelse av markbehandling	2019-03-06
13. Inflyttningsplan	Odaterad
14. Bekräftelse av beskrivning	2019-02-26
15. Avtal	2017-11-17
16. Samverkansavtal	2017-05-16
17. Entreprenadkontrakt fas 2	2017-08-25
18. Styrelseprotokoll	2019-01-23
19. Ritning L-31-1-1102	2017-05-08
20. Bekräftelse av revisionsarvode	2019-01-28
21. Indikativa räntor per 2019-01-28	2019-01-28
22. Samtal med kontrollansvarig	2019-03-08

*ju*