

Organisationsnr: 769615-3308

## EKONOMISK PLAN

FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN  
GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan är en ändring av tidigare ekonomisk plan daterad 2006-12-01.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar  | Sid 2   |
| B. | Beskrivning av fastigheten  | Sid 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                                     | Sid 4   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader                 | Sid 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter  | Sid 6   |
|    | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 7-8 |
| F. | Ekonomisk prognos   | Sid 9   |
| G. | Känslighetsanalys   | Sid 10  |
| H. | Särskilda förhållanden  | Sid 11  |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden Göteborgs kommun, betygas Sundsvall 28/2 2007

Karin Berglund

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769615-3308 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 96 lägenheter har påbörjats under första kvartalet 2006 och inflyttning beräknas ske med början i april 2008.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Byggnadsentreprenören kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

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 kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden inklusive de i budgetpropositionen 2007 föreslagna och beslutade förändringarna avseende avveckling av räntebidrag, borttagande av inkomstskatt samt ändrad fastighetsskatt.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2006-12-01, med tillägg daterat 2007-02-13, avseende reviderad tidplan daterad 2007-01-03. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Beslut i ärendet meddelades 2006-09-05.

Föreningen har tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån för fastighetens finansiering.

Försäkrings AB Bostadsgaranti utställer en försäkring - byggsäkerhet under entreprenadtiden - som fyller entreprenörens skyldighet att ställa säkerhet enligt entreprenadkontrakt och som för bostadsrättsprojekt även omfattar en bakomliggande säkerhet avseende entreprenörens åtagande att förvärva lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Föreningen har tecknat byggförsäkring hos Garbo Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Samnegården 43:1, Göteborgs kommun
Adress:	Barken Storegrunds gata 2, 4 och 6 Ångaren Indias gata 1-15 (udda nr)
Tomtens areal:	5 985,2 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea bostäder:	ca 8 486 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 192 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	96 st
Byggnadernas utformning:	2 flerbostadshus i 3-4 våningar, entréväning samt källarvåning

Husen är placerade på samma fastighet med närhet till varandra.

Verksamhetslokal 1	Hus 4	entréväning	44 m <sup>2</sup>
Verksamhetslokal 2	Hus 4	entréväning	44 m <sup>2</sup>
Verksamhetslokal 1005	Hus 1	källarvåning+entréväning	104 m <sup>2</sup>

Lokalerna är avsedda för butiks-, service eller kontorsändamål.

### Gemensamma anordningar

Hissar, 11 st  
IP-TV/tele/data-anläggning ansluten till rixport 80  
Porttelefon

### Gemensamma utrymmen

11 trapphus  
Barnvagnsrum, förråd, städtrum och cykel/mopedrum  
Elrum, fläktrum

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Sopnedkast anslutet till sopsug i gemensamhetsanläggning  
Inkommande elservis  
Anslutning för vatten och avlopp

### Parkering

79st biluppställningsplatser i garage i gemensamhetsanläggning

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning mellan avseende utförande och drift av garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfärtsramper, kör- och gångtytor, grönytor, lekplats, belysning, sopsug, cykelrum, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten, avlopp och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl ledningar, el- och IP-TV/tele/data-ledningar, vattenmätare, elmätare för gemensam el samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga anläggningar.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugterminal och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

### Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt för dagvattenledning till förmån för Göteborgs kommun.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta grundlagd på pålar
Stomme	Betong
Ytterväggar/Fasad	Utfackningselement med fasadputs och fasadskivor
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/Isolerad gipsvägg med regelstomme
Innerväggar bärande	Betong
Innerväggar, ej bärande	Gipsskiva på regelstomme
Yttertak	Papp
Fönster och fönsterdörrar	Aluminiumklädda (utsida) träfönster med isolerglas
Entrépartier/Ytterdörrar	Aluminium / glas, porttelefon
Värme	Vattenburet värmesystem med radiatorer (fjärrvärme)
Ventilation	Mekanisk frånluft i lägenheter
TV	IP-TV/tele/data-anläggning ansluten till rixport 80.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entré/hall/passage	Ekparkett	Måln alt tapet	Grängat	Kapphylla
Vardagsrum	Ekparkett	Måln alt tapet	Grängat	Fönsterbänk av sten Gardinbeslag
Kök	Ekparkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänk av sten Spishäll, inbyggnadsugn i ≥ 2 rok Spis i 1 rok Spiskåpa 2 Komb. Kyl/Frysåp alternativt 1 Kylåp + 1 Frysåp i ≥ 3 rok Komb. Kyl/Frysåp i 1-2 rok Diskmaskin i ≥ 3 rok Kökssnickerier enl ritn Gardinbeslag
Övriga rum	Ekparkett	Måln alt tapet	Grängat	Fönsterbänk av sten Gardinbeslag
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, spegel Duschskärm Tvättmaskin, torktumlare (≥ 2 rok) Tvättm m torktumlarfunktion (1 rok) Badrumsbeslag
WC och WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Badrumsbeslag Draperiskena, i wc/dusch
Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Tvättmaskin Torktumlare
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Grängat	Inredning enl ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.  
Typ av rum framgår av ritning.

**Försäkring**

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.  
Vid slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,  
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

332 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

332 000 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 168 000 000 kr  
varav lokaler 2 300 000 kr och garage 2 800 000 kr  
Uppskatningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007. Värdeområde 1480067.

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser kostnaden för ett helt kalenderår med villkor gällande vid placering av lån och därmed bindning av subventionsräntan.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, inklusive de i enlighet med regeringens budgetproposition för 2007 beslutade reglerna för räntebidragsavveckling, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån 1	31 023 000	1	3,91%	1 212 999	71 604	1 284 603
Bottenlån 2	31 023 000	3	4,31%	1 337 091	71 604	1 408 695
Bottenlån 3	41 364 000	5	4,61%	1 906 880	95 472	2 002 353
Extra amortering <sup>4)</sup>					796 000	796 000
<b>Summa lån</b>	103 410 000			4 456 970	1 034 681	5 491 651
Insatser	140 492 000					
Upplåtelseavgifter	88 098 000					
<b>Summa finansiering</b>	332 000 000					
						Avgår statligt räntebidrag <sup>5)</sup>
						<b>-356 922</b>
						<b>Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)</b>
						<b>5 134 729</b>

1) Amortering år 2: 1 054 356                      år 3: 1 075 652

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-  
tillfället, dock lägst enligt 45-årig serieplan vilket innebär:

år 1:                      år 2:                      år 3:  
238 681 kr              258 356 kr              279 652 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt till 1, 3 respektive 5 år.

Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider  
bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån 4,31%

Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till största  
delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på  
längre sikt.

4) Extra amortering alternativt räntereserv. Här nyttjad som amortering. Avskrivning för  
löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

5) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Räntebidragsunderlag (RBU)                      79 316 000  
Beräknad subventionsränta (Sub)                      4,50%  
Räntebidrag 2009: 10,0% av Sub                      0,4500%

Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m2 lgharea 260 000

**Driftskostnader**

Fastighetsförvaltning, ekonomisk b)		140 000
Adm, styr, arv, m m		25 000
Revisionsarvode		20 000
Vattenavgifter		140 000
Värmeavgifter		650 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		170 000
Sophämtning		5 000
Fastighetsförvaltning, teknisk		140 000
Trappstädning		90 000
Hisservice, besiktning och jour (11 st)		100 000
Snöröjning		20 000
Sotning		5 000
Gemensamhetsanläggning c)	Städning garage	5 000
	Gemensam el	7 000
	Snöröjning, utestädning	25 000
	Sopsuganläggning ga:10	50 000
Kabel-TV (grundutbud)		110 000
Försäkringar		35 000
Fastighetsskatt garage e)		28 000
		1 765 000
Fastighetsskatt lokaler		23 000
Avrundning		271
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>		<b>7 183 000</b>

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

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

Årsavgifter bostadslägenheter	8 486 m2	727 kr/m2 (i snitt)	6 172 000
Hyra garage	79 st	10 200 kr/st (850 kr/mån, 100 % uthyrt)	806 000
Hyra lokaler	192 m2	950 kr/m2	182 000
Fastighetsskatt lokaler			23 000
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>			<b>7 183 000</b>

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

## Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTEL-	INSATS OCH	ÅRSAVGIFT		
	Storlek	Yta	Andelstal		SEAVGIFT	UPPLÅTELSE-	per år	per månad	
		m <sup>2</sup>	%	kr	kr	kr	kr	kr	
1111	u	2 RK	70	0,8719	1 225 000	525 000	1 750 000	53 814	4 484
1112	u	3 RK	85	1,0114	1 421 000	669 000	2 090 000	62 424	5 202
1121	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	867 000	2 300 000	62 954	5 246
1122	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	779 000	2 200 000	62 424	5 202
1131	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	967 000	2 400 000	62 954	5 246
1132	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	929 000	2 350 000	62 424	5 202
1141	t	5 RK	149	1,5709	2 207 000	2 243 000	4 450 000	96 956	8 080
1211	u	2 RK	70	0,8719	1 225 000	555 000	1 780 000	53 814	4 484
1212	u	3 RK	85	1,0114	1 421 000	729 000	2 150 000	62 424	5 202
1221	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	917 000	2 350 000	62 954	5 246
1222	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	879 000	2 300 000	62 424	5 202
1231	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	1 067 000	2 500 000	62 954	5 246
1232	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	979 000	2 400 000	62 424	5 202
1241	t	5 RK	149	1,5709	2 207 000	2 243 000	4 450 000	96 956	8 080
1311	b	2 RK	70	0,8719	1 225 000	695 000	1 920 000	53 814	4 484
1312	u	3 RK	85	1,0114	1 421 000	849 000	2 270 000	62 424	5 202
1321	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	1 167 000	2 600 000	62 954	5 246
1322	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	979 000	2 400 000	62 424	5 202
1331	b	3 RK	86	1,0200	1 433 000	1 267 000	2 700 000	62 954	5 246
1332	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	1 179 000	2 600 000	62 424	5 202
1341	t	3 RK	99	1,1268	1 583 000	1 917 000	3 500 000	69 546	5 796
1342	t	3 RK	79	0,9623	1 352 000	1 343 000	2 695 000	59 393	4 949
1411	b	3 RK	95	1,0940	1 537 000	1 213 000	2 750 000	67 522	5 627
1421	b	5 RK	125	1,3730	1 929 000	1 921 000	3 850 000	84 742	7 062
1422	b	4 RK	95	1,1104	1 560 000	1 540 000	3 100 000	68 534	5 711
1431	2b	5 RK	125	1,3730	1 929 000	2 221 000	4 150 000	84 742	7 062
1432	b	4 RK	95	1,1104	1 560 000	1 740 000	3 300 000	68 534	5 711
1441	t	4 RK	149	1,5545	2 184 000	3 216 000	5 400 000	95 944	7 995
4111	u	2 RK	72	0,8883	1 248 000	527 000	1 775 000	54 826	4 569
4112	uf	2 RK	69	0,8634	1 213 000	532 000	1 745 000	53 289	4 441
4121	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	620 000	1 960 000	58 869	4 906
4122	2b	4 RK	118	1,2990	1 825 000	1 250 000	3 075 000	80 174	6 681
4131	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	650 000	1 990 000	58 869	4 906
4132	2b	4 RK	118	1,2990	1 825 000	1 325 000	3 150 000	80 174	6 681
4141	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	700 000	2 040 000	58 869	4 906
4142	2b	4 RK	118	1,2990	1 825 000	1 375 000	3 200 000	80 174	6 681
4151	bt	5 RK	137	1,4720	2 068 000	1 422 000	3 490 000	90 852	7 571
4152	bt	4 RK	110	1,2335	1 733 000	1 267 000	3 000 000	76 132	6 344
4211	uf	3 RK	78	0,9538	1 340 000	535 000	1 875 000	58 869	4 906
4212	uf	2 RK	69	0,8634	1 213 000	487 000	1 700 000	53 289	4 441
4221	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	620 000	1 960 000	58 869	4 906
4222	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	620 000	1 960 000	58 869	4 906
4231	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	650 000	1 990 000	58 869	4 906
4232	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	650 000	1 990 000	58 869	4 906
4241	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	700 000	2 040 000	58 869	4 906
4242	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	700 000	2 040 000	58 869	4 906
4251	bt	5 RK	137	1,4720	2 068 000	1 422 000	3 490 000	90 852	7 571
4311	uf	3 RK	78	0,9538	1 340 000	485 000	1 825 000	58 869	4 906
4312	uf	2 RK	70	0,8719	1 225 000	370 000	1 595 000	53 814	4 484
4321	2b	3 RK	79	0,9623	1 352 000	628 000	1 980 000	59 393	4 949
4322	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	620 000	1 960 000	58 869	4 906
4331	2b	3 RK	79	0,9623	1 352 000	673 000	2 025 000	59 393	4 949

## Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden

Nr	LÄGENHET		Yta	Andelstal	INSATS	UPPLÄTEL- SEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
	Storlek							per år	per månad
			m <sup>2</sup>	%	kr	kr	kr	kr	kr
4332	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	650 000	1 990 000	58 869	4 906
4341	2b	3 RK	79	0,9623	1 352 000	708 000	2 060 000	59 393	4 949
4342	2b	3 RK	78	0,9538	1 340 000	700 000	2 040 000	58 869	4 906
4351	tb	2 RK	56	0,7566	1 063 000	737 000	1 800 000	46 697	3 891
4411	u	3 RK	81	0,9787	1 375 000	560 000	1 935 000	60 405	5 034
4412	uf	2 RK	76	0,9210	1 294 000	201 000	1 495 000	56 844	4 737
4421	b	3 RK	98	1,1182	1 571 000	789 000	2 360 000	69 015	5 751
4422	2b	4 RK	122	1,3325	1 872 000	878 000	2 750 000	82 242	6 853
4431	b	3 RK	98	1,1182	1 571 000	879 000	2 450 000	69 015	5 751
4432	2b	4 RK	122	1,3325	1 872 000	928 000	2 800 000	82 242	6 853
4441	2b	4 RK	122	1,3325	1 872 000	1 028 000	2 900 000	82 242	6 853
4451	bt	4 RK	119	1,3075	1 837 000	1 153 000	2 990 000	80 699	6 725
4511	u	2 RK	60	0,7894	1 109 000	341 000	1 450 000	48 722	4 060
4512	u	2 RK	70	0,8719	1 225 000	475 000	1 700 000	53 814	4 484
4521	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	629 000	2 050 000	62 424	5 202
4522	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	679 000	2 100 000	62 424	5 202
4531	b	5 RK	129	1,4065	1 976 000	1 314 000	3 290 000	86 809	7 234
4532	b	1 RK	50	0,6911	971 000	329 000	1 300 000	42 655	3 555
4533	b	3 RK	85	1,0114	1 421 000	779 000	2 200 000	62 424	5 202
4541	t	5 RK	129	1,4065	1 976 000	1 394 000	3 370 000	86 809	7 234
4542	t	3 RK	78	0,9538	1 340 000	1 160 000	2 500 000	58 869	4 906
4543	t	5 RK	121	1,3403	1 883 000	1 097 000	2 980 000	82 723	6 894
4611	u	3 RK	76	0,9374	1 317 000	563 000	1 880 000	57 856	4 821
4612	u	1 RK	30	0,5260	739 000	11 000	750 000	32 465	2 705
4613	u	4 RK	96	1,1182	1 571 000	789 000	2 360 000	69 015	5 751
4621	b	3 RK	76	0,9374	1 317 000	643 000	1 960 000	57 856	4 821
4622	b	1 RK	45	0,6499	913 000	277 000	1 190 000	40 112	3 343
4623	b	4 RK	96	1,1182	1 571 000	869 000	2 440 000	69 015	5 751
4631	b	3 RK	76	0,9374	1 317 000	673 000	1 990 000	57 856	4 821
4632	b	1 RK	45	0,6499	913 000	387 000	1 300 000	40 112	3 343
4633	b	4 RK	96	1,1182	1 571 000	989 000	2 560 000	69 015	5 751
4641	t	3 RK	79	0,9623	1 352 000	1 098 000	2 450 000	59 393	4 949
4642	t	4 RK	112	1,2499	1 756 000	1 444 000	3 200 000	77 144	6 429
4711	u	4 RK	108	1,2172	1 710 000	965 000	2 675 000	75 126	6 260
4712	u	1 RK	30	0,5260	739 000	11 000	750 000	32 465	2 705
4713	u	3 RK	77	0,9460	1 329 000	561 000	1 890 000	58 387	4 866
4721	b	4 RK	108	1,2172	1 710 000	1 040 000	2 750 000	75 126	6 260
4722	b	1 RK	45	0,6499	913 000	262 000	1 175 000	40 112	3 343
4723	b	3 RK	76	0,9374	1 317 000	643 000	1 960 000	57 856	4 821
4731	b	4 RK	108	1,2172	1 710 000	1 140 000	2 850 000	75 126	6 260
4732	b	1 RK	45	0,6499	913 000	387 000	1 300 000	40 112	3 343
4733	b	3 RK	76	0,9374	1 317 000	673 000	1 990 000	57 856	4 821
4741	t	5 RK	122	1,3488	1 895 000	1 705 000	3 600 000	83 248	6 937
4742	t	3 RK	80	0,9702	1 363 000	1 137 000	2 500 000	59 881	4 990
ev. justering				0,0005				31	
SUMMA			8 486	100,0000	140 492 000	88 098 000	228 590 000	6 172 000	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel och eventuell hyra av garageplats.

I hushållsel ingår förbrukningen av el för komfortvärme i badrumsgolv.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckning u avser uteplats på mark, b avser balkong, t avser takterrass och f avser fransk balkong

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt 11.3.



F. EKONOMISK PROGNOIS

	2009*	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Antaganden:</b>											
Höjning årsavgifter, per år	1,85%										
år 2009 - 2013	1,0%										
år 2014 - -	1,0%										
Höjning hyror, per år	2,0%										
Driftkostnadsökning (inflation), per år	4,310%										
Räntenivå, genomsnitt	4,500%										
Subventionsränta											
<b>År efter färdigställande:</b>											
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	-4 457	-4 412	-4 367	-4 321	-4 273	-4 225	-4 175	-4 124	-4 072	-4 018	-3 963 tkr
Avgår räntebidrag	357	250	143	0	0	0	0	0	0	0	0 tkr
Amorteringar/avskrivningar	-239	-258	-280	-303	-328	-355	-384	-416	-450	-487	-527 tkr
Extra amortering/ränteserv	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796 tkr
<b>Nettokapitalkostnad</b>	<b>-5 135</b>	<b>-5 216</b>	<b>-5 300</b>	<b>-5 420</b>	<b>-5 397</b>	<b>-5 376</b>	<b>-5 355</b>	<b>-5 336</b>	<b>-5 318</b>	<b>-5 301</b>	<b>-5 286 tkr</b>
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>											
Avsättning för fastighetsunderhåll	-1 737	-1 772	-1 807	-1 843	-1 880	-1 918	-1 956	-1 995	-2 035	-2 076	-2 118 tkr
Övriga kostnader	-260	-260	-260	-260	-260	-260	-260	-260	-260	-260	-260 tkr
Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	-201	-205	-209	-213	-218	-444 tkr
Fastighetsskatt garage	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-33	-34 tkr
Fastighetsskatt lokaler	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28 tkr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-7 183</b>	<b>-7 300</b>	<b>-7 420</b>	<b>-7 577</b>	<b>-7 592</b>	<b>-7 811</b>	<b>-7 833</b>	<b>-7 858</b>	<b>-7 886</b>	<b>-7 915</b>	<b>-8 170 tkr</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	727	741	754	768	783	790	798	806	814	823	831 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter	6 172	6 286	6 402	6 521	6 642	6 708	6 775	6 843	6 911	6 980	7 050 tkr
Hyresintäkter	1 011	1 021	1 031	1 042	1 052	1 063	1 073	1 084	1 095	1 106	1 117 tkr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>7 183</b>	<b>7 307</b>	<b>7 434</b>	<b>7 563</b>	<b>7 694</b>	<b>7 771</b>	<b>7 848</b>	<b>7 927</b>	<b>8 006</b>	<b>8 086</b>	<b>8 167 tkr</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>-14</b>	<b>102</b>	<b>-40</b>	<b>15</b>	<b>69</b>	<b>120</b>	<b>171</b>	<b>-3 tkr</b>
Föreningens kassa	0										tkr
Ingående saldo	260	527	801	1 047	1 409	1 628	1 903	2 232	2 612	3 043	3 300 tkr
Kassabehållning	217	477	737	997	1 257	1 517	1 777	2 037	2 297	2 557	2 817 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll											

ANM! Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

\*) Prognosen redovisar siffror för år 2009 motsvarande ett helt kalenderår. Eftersom inflyttning sker under året har ackumulerad avsättning reducerats.

\*\*) Uppskattningen av underlag för fastighetsskatt bostäder är baserad på Allmän fastighetstaxering 2004, och för lokaler och garage på Allmän fastighetstaxering 2007.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande: Ursprunglig kostnad:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	7 183	7 300	7 420	7 577	7 592	7 811	7 833	7 858	7 886	7 915	8 170

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 07-01-27 ökar med 1,0%  
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med ca 1,0%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,31%
- innehåller räntenivå per 07-01-27	4,12%
- och en reserv för ränteökning	0,19%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,77%
Total ränta i ekonomisk plan	5,08%
Antagen subventionsränta i ekonomisk plan	4,50%

B. Om räntenivån per 07-01-27 ökar med 2,0% dvs 1% över antagen total ränta (inkl amorteringsreserv) i ekonomisk plan:												
Ränta	1 830	1 861	1 890	1 919	1 948	1 977	2 005	2 033	2 059	2 086	2 111	tkr
Räntebidrag	-140	-98	-56	0	0	0	0	0	0	0	0	tkr
Extra amortering/räntereserv	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	-796	tkr
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	tkr
Ökning av totala kostnaden blir:	894	967	1 038	1 123	1 152	1 181	1 209	1 237	1 263	1 290	1 315	tkr
Kostnad som täcks av resultat:	0	-7	-14	14	-102	40	-15	-69	-120	-171	3	tkr
Behov årsavgiftsökning:	894	960	1 024	1 137	1 050	1 221	1 194	1 168	1 143	1 119	1 318	tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

D. Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos


Om ökningen blir ytterligare: 1,00%	17	35	54	74	95	116	139	163	188	214	241	tkr
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:												

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Mark i anslutning till lägenheten upplåts med bostadsrätt. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.  
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta mark upplåten med bostadsrätt.  
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad.  
Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

GÖTEBORG 2007-02-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

  
Bengt Gabriellii

  
Lars Assbring

  
Peter Hallberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 februari 2007 för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden.

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.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 14 februari 2007



Sören Birkeland  
Advokat  
Advokatfirman Carler KB  
Box 7557  
103 93 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2007-02-14 för Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2006-10-31
2. Registreringsbevis	2006-10-31
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2006-12-01
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2006-12-01
5. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-09-05
6. Utdrag från fastighetsregistret	2006-10-26
7. Beräkning av taxeringsvärde	2007-01-16
8. Byggförsäkring	2006-10-11
9. Ritningar med uppgift om lokalarea A40.1-112, 241,422	2006-06-29
10. Uppgift om räntenivåer per 2007-01-23 från Dagens Industri	2007-01-24
11. Finansieringsoffert avs. kort och lång finansiering	2006-08-15