



# Ekonomisk plan

för

HSB brf Sannaparken i Göteborg

Organisationsnummer: 769635-0268

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Sannaparken i Göteborg som är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-14 och är ansluten till HSB Göteborg Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Nybyggnad av 135 bostadsrättslägenheter i 4-12 plan har påbörjats i juni 2020. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 1 2022 när den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med början i augusti 2022. Husen ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens fastighet, Sandarna 28:2 har förvärvats genom förvärv av två aktiebolag Fixerad 3 AB och Fixerad 4 AB, där fastigheten utgör enda tillgång. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från aktiebolagen. Aktiebolagen kommer att likvideras. Föreningen kommer genom förvärvet att överta framtida skattskyldighet vid en eventuell försäljning av fastigheten där realisationsresultatet kommer att beräknas utifrån aktiebolagets anskaffningsvärde för fastigheten. Skattemässigt värde mark vid förvärvstillfället 22 745 000 kronor, enligt årsredovisning. Enligt preliminär beräkning av uppskjuten skatteskuld kommer den uppgå till 21 683 000 kronor. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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 byggnadernas förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Föreningen ställer säkerhet för det totala insatsbeloppet enligt Bostadsrättslagen 4 kap 2 §.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna har beräknats utifrån offerter, energiberäkningar och likvärdiga objekt.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av *HSB Produktion i Göteborg HB*, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2019-12-03. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga "gröna" lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Göteborg ek för, som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvar.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett mobilitetsavtal med Göteborgs kommun, vilket innebär att föreningen förbinder sig att vidta ett antal mobilitetsåtgärder under 10 år som ska reducera behovet av egen bil för de boende.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Göteborg HB och HSB brf Sannaparken i Göteborg där HSB Produktion i Göteborg HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsåga bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sandarna 28:2 i Göteborgs kommun
Adress:	Bruksgatan 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 och 57 Walter Bengtssons gata 18, 20, 22 och 24
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	3 796,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (uppmätt på ritning):	8 556,0 m <sup>2</sup>
Lokalarea hyreslokaler:	0,0 m <sup>2</sup>
Lokalarea garage:	1 780 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	Lamellhus och punkthus i 4-12 plan
Byggnadsår:	2020-2023

### Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 135 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Bruksgatan 37			9		1	10
Bruksgatan 39	1					1
Bruksgatan 41	1					1
Bruksgatan 43	3	6				9
Bruksgatan 45	1					1
Bruksgatan 47	1					1
Bruksgatan 49	3	6				9
Bruksgatan 51	1					1
Bruksgatan 57	1		27	1	1	30
Walter Bengtssons gata 18	1	7	18	9	2	37
Walter Bengtssons gata 20	4	7				11
Walter Bengtssons gata 22	5	6				11
Walter Bengtssons gata 24	5	1		7		13
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>54</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>135</b>

### Lokaler

Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler avsedda som affärslokaler.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral i källaren. Hissar 8 st. Centralanläggning för TV och bredband.

### Gemensamma utrymmen

1 st garage med 50 bilplatser, 4 st Mc-platser och 4 st lastcykelplatser  
1 st undercentral  
1 st elcentral  
1 st tvättstuga  
1 st gemensamhetslokal  
1 st cykelförråd  
8 st trapphus  
1 st cykellokal (Fix&trix)  
1 st övernattninglägenhet  
144 st förråd med troaxvägg  
3 st fläktrum  
7 st rullstol/barnvagnsförråd  
1 st miljörum  
1 st förvaltningsförråd  
1 st städtrum för förvaltningen

## Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

## Parkering

50 garageplatser i källarplan. Alla utrustade med laddstolpe.

## Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

I GA ingår 22 st besöksplatser + 3 st bilpoolsplatser med tillhörande laddboxar. Dessa platser delas av 4 bostadsrättsföreningar, brf Sannaparken har 1/4-del.

## Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft, akt bet. 1480K-2-5432 2018-11-06  
Bygglov laga kraft, diarie nr. BN 2018-004252 2019-07-15

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Pålad betongplatta på mark  
Mellanbjälklag/stomme: Betong  
Ytterväggar: Tegel, skalmursskiva, vindskiva, regel + mineralull, ångspärr, regel + mineralull, gips.  
Lägenhetsskiljande väggar: Betong  
Innerväggar, bärande: Betong  
Innerväggar, ej bärande: Innerväggar standard: Gips, stålreglar.  
Trapphus: 8 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo, målade väggar, handledare och räcke av stål.  
Yttertak: Bandfalsad plåt  
Fönster och fönsterdörrar: Trä/aluminium, Nordan  
Portar/dörrar: Entréportar av aluminium, källardörrar i stål  
Lägenheter, säkerhetsdörrar (Daloc) i stål  
Fasader: Tegel  
Hissar: 8st Linhissar 1st/per/trapphus  
Balkonger: Beläggning av betong, pulverlackerade balkongräcken av aluminium  
Ventilation: Mekanisk frånluftsaggregat med värmväxling FTX  
Värme: Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer  
Övrigt: Centralanläggning för TV och bredband  
Lägenhetsförråd: Finns separat i källare/vind till varje lägenhet

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Hatthylla och garderob
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Hylla med klädstång samt elfsystem

## Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. I fullvärdesförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter m.m.	471 409 000
Markförvärv, köpeskilling	128 034 000
Exploateringskostnader	17 568 000
Lagfartskostnader	1 921 000
Pantbrev	2 514 000
<b>Beräknad kostnad/anskaffningskostnad</b>	<b>621 446 000</b>

Slutlig produktionskostnad kommer redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 392 551 000 kr med värdeår 2022-2024.

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Bostäder	223 000 000	165 000 000	388 000 000
Lokaler (garage)	4 551 000	0	4 551 000
	227 551 000	165 000 000	392 551 000

## D. Finansieringsplan

<i>Lån</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid<sup>1)</sup></i>	<i>Räntesats<sup>1)</sup></i>	<i>Räntor<sup>3)</sup></i>	<i>Amortering<sup>4)</sup></i>
Handelsbanken	41 791 000	60 mån	1,74%	721 508	522 388
Handelsbanken	41 791 000	36 mån	1,47%	609 550	522 388
Handelsbanken	41 789 000	24 mån	1,08%	447 811	522 363
Summa lån	125 371 000			1 778 869	1 567 139
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	496 075 000				
Summa finansiering	621 446 000				

<sup>1)</sup> Räntesatsen för lånen är långivarens indikativa räntor + ca 0,4 - 0,55 % vid finansiering omkring 2023-01-01. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev. Vid valda löptider är kredittid samma som bindningstid.

<sup>2)</sup> Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-02-09.

<sup>3)</sup> Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

<sup>4)</sup> Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,25 % år 1, vilket ger ca 80 års amorteringstid.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 779 000	
Komponentindelad avskrivning enligt K3	4 354 000 kr	Likviditetspåverkande del =amortering	1 567 000	<b>3 346 000</b>

Avskrivningsunderlaget är produktionskostnaden exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader, totalt 435 426 Mkr.

### Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1\*\*

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)		119 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning		246 000	
Fastighetsskötsel inkl trappstädning		630 000	
Renhållning och sotning		160 000	
Vatten- och avloppsavgifter		271 000	
Elavgifter		850 000	
Försäkringar		70 000	
Medlemsavgift HSB		46 000	
Övrigt		200 000	
IT		358 000	
Löpande underhåll		50 000	
Uppvärmning		599 000	3 599 000

### Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)			453 000
--	--	--	---------

### Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokalerna			46 000
---	--	--	--------

(För bostäderna gäller avgiftsfritt år 1-15, och full avgift motsvarande max 1 519 kr/lgh/år (2022) fr o m år 16, med uppräknig enligt prognosförutsättningarna)

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>			<b>7 444 000</b>
---	--	--	------------------

### Intäkter

Årsavgifter*		5 363 000	
Debitering hushållsel		590 000	
Debitering varmvatten		232 000	
Debitering kallvatten		263 000	
Informationsöverföring		355 000	
Avlyft driftmoms		29 000	
Hyror garageplatser (1250.- inkl. moms per plats månad)		612 000	<b>7 444 000</b>

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-02-09.

\*I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning, samt för informationsöverföring som debiteras med lika belopp per lägenhet.

Dessa kostnader varierar med brukarbeteendet, men bedöms vara ca 300 - 500 kr/månad för hushållsel och ca 200 - 300 kr/månad för varm- och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring är 219 kr/lgh månad.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg ca 200 - 300 kr/mån.

Underlaget för fördelning enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftskostnad, fondavsättning och fastighetsskatt minskat med intäkter för hushållsel, varm- och kallvatten, informationsöverföring och garagehyror.

\*\*Beslut har fattats om att köpa in extra laddstolpar under första året, förutsatt att det kan ske utan extra finansiering. Ett förväntat likviditetsöverskott år 1 beräknas möjliggöra en sådan investering.

## F. Nyckeltal

	<i>kr/ m<sup>2</sup></i>	<i>BOA</i>	<i>BOA+LOA</i>	<i>BTA</i>
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>		72 633	72 633	41 060
Belåning per m <sup>2</sup> år 1		14 653	14 653	
Insatser per m <sup>2</sup>		57 980	57 980	
Driftkostnader per m <sup>2</sup> år 1		479	479	
Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1 inkl. informationsöverf., 219 kr/lgh		668	668	
Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1		627	627	
Debitering hushållsel per m <sup>2</sup> år 1		69	69	
Debitering förbrukningsvatten V&K per m <sup>2</sup> år 1		58	58	
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> år 1		72	72	
Kassaflöde* per m <sup>2</sup> år 1		53	53	
Fondavsättning och amortering per m <sup>2</sup> år 1		236	236	

\* Intäkter, minskat med driftkostnader, kapitalkostnader och amorteringar

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-02-09.

## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>								
Låneräntor	1 779 000	1 756 000	1 734 000	1 712 000	1 689 000	1 667 000	1 555 000	1 443 000
Avskrivning för amortering	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 572 000
Bokföringsmässig extra avskrivning*)	2 787 000	2 787 000	2 787 000	2 787 000	2 787 000	2 787 000	2 787 000	2 782 000
	<b>6 133 000</b>	<b>6 110 000</b>	<b>6 088 000</b>	<b>6 066 000</b>	<b>6 043 000</b>	<b>6 021 000</b>	<b>5 909 000</b>	<b>5 797 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>								
Driftskostnader	3 600 000	3 671 000	3 783 000	3 859 000	3 936 000	4 114 000	4 543 000	5 016 000
	<b>3 600 000</b>	<b>3 671 000</b>	<b>3 783 000</b>	<b>3 859 000</b>	<b>3 936 000</b>	<b>4 114 000</b>	<b>4 543 000</b>	<b>5 016 000</b>
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>								
Fastighetsskatt el motsvarande	46 000	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000	55 000	336 000
Tomträttsavgäld								
Periodisk underhåll	0	0	1 000	35 000	1 000	25 000	108 000	44 000
Disponering ur underhållsfond	0	0	-1 000	-35 000	-1 000	-25 000	-108 000	-44 000
	<b>46 000</b>	<b>46 000</b>	<b>47 000</b>	<b>48 000</b>	<b>49 000</b>	<b>50 000</b>	<b>55 000</b>	<b>336 000</b>
<b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>								
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-2 081 000	-2 102 000	-2 123 000	-2 144 000	-2 165 000	-2 187 000	-2 301 000	-2 422 000
Ränteinäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag m.m.								
Övrigt								
	<b>-2 081 000</b>	<b>-2 102 000</b>	<b>-2 123 000</b>	<b>-2 144 000</b>	<b>-2 165 000</b>	<b>-2 187 000</b>	<b>-2 301 000</b>	<b>-2 422 000</b>
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>								
Amorteringar lån	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 567 000	1 572 000
Avsättningar underhåll	453 000	471 000	490 000	510 000	530 000	551 000	671 000	816 000
	<b>2 020 000</b>	<b>2 038 000</b>	<b>2 057 000</b>	<b>2 077 000</b>	<b>2 097 000</b>	<b>2 118 000</b>	<b>2 238 000</b>	<b>2 388 000</b>
<b>RESULTAT</b>								
Resultat inkl. bokföringsmässig avskrivning	-2 334 000	-2 289 000	-2 288 000	-2 300 000	-2 245 000	-2 253 000	-2 219 000	-2 012 000
Kassabehållning, utgående balans****)	453 307	951 000	1 449 000	1 936 000	2 478 000	3 012 000	5 893 000	9 370 000
Reservation för periodiskt underhåll, acc.	453 000	924 000	1 413 000	1 888 000	2 417 000	2 943 000	5 771 000	9 267 000
Resultat efter amorteringar och reservationer	<b>0</b>	<b>27 000</b>	<b>10 000</b>	<b>12 000</b>	<b>13 000</b>	<b>8 000</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel**)	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%
Intäkt räntor, viktat medel**)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesära	8 556	8 556	8 556	8 556	8 556	8 556	8 556	8 556
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>								
A. Nettokostnader	<b>8 151 000</b>	<b>8 196 000</b>	<b>8 285 000</b>	<b>8 339 000</b>	<b>8 393 000</b>	<b>8 549 000</b>	<b>8 877 000</b>	<b>9 543 000</b>
B. Nettoutbetalningar ***)	<b>5 364 000</b>	<b>5 409 000</b>	<b>5 498 000</b>	<b>5 552 000</b>	<b>5 606 000</b>	<b>5 762 000</b>	<b>6 090 000</b>	<b>6 761 000</b>
<b>FÖRESLAGEN NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b>								
Löpande penningvärde, totalt	<b>5 362 000</b>	<b>5 438 000</b>	<b>5 508 000</b>	<b>5 563 000</b>	<b>5 619 000</b>	<b>5 771 000</b>	<b>6 095 000</b>	<b>6 759 000</b>
Löpande penningvärde/kvm	627	636	644	650	657	674	712	790
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift****)		1,4%	1,3%	1,0%	1,0%	2,7%	5,6%	10,9%
Fast penningvärde, totalt	<b>5 362 000</b>	<b>5 409 000</b>	<b>5 497 000</b>	<b>5 517 000</b>	<b>5 605 000</b>	<b>5 737 000</b>	<b>5 982 000</b>	<b>6 717 000</b>
Fast penningvärde/kvm	627	632	642	645	655	671	699	785

\*) Posten utgör skillnaden mellan bokföringsmässig avskrivning och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Avgiftsuttag för att täcka denna görs ej.

Detta medför ett ackumulerat underskott som dock ej påverkar likviditeten.

\*\*) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar.

\*\*\*\*) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

\*\*\*\*\*) Kassabehållning för att täcka underhållsreservation.

\*\*\*\*\*) Höjningen år 11 är den sammantagna höjningen år 7-11 och höjningen år 16 är den sammantagna höjningen år 12-16. Höjning år 16 när fastighetsskatt bostäder utgår första gången.



# I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ en</b>								
<b>ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader SEK	8 151 000	8 196 000	8 285 000	8 339 000	8 393 000	8 549 000	8 877 000	9 543 000
Nettoutbetalningar SEK	5 364 000	5 409 000	5 498 000	5 552 000	5 606 000	5 762 000	6 090 000	6 761 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	953	958	968	975	981	999	1 038	1 115
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	627	632	643	649	655	673	712	790
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>låneränta + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	9 395 000	9 424 000	9 498 000	9 536 000	9 574 000	9 715 000	9 964 000	10 552 000
Nettoutbetalningar SEK	6 608 000	6 637 000	6 711 000	6 749 000	6 787 000	6 928 000	7 177 000	7 770 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 098	1 101	1 110	1 115	1 119	1 135	1 165	1 233
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	772	776	784	789	793	810	839	908
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	23,2%	22,7%	22,1%	21,6%	21,1%	20,2%	17,8%	14,9%
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>låneränta + 2 procent</b>								
Nettokostnader SEK	10 639 000	10 653 000	10 710 000	10 733 000	10 756 000	10 880 000	11 051 000	11 561 000
Nettoutbetalningar SEK	7 852 000	7 866 000	7 923 000	7 946 000	7 969 000	8 093 000	8 264 000	8 779 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 243	1 245	1 252	1 254	1 257	1 272	1 292	1 351
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	918	919	926	929	931	946	966	1 026
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	46,4%	45,4%	44,1%	43,1%	42,2%	40,5%	35,7%	29,8%
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>inflation + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	8 151 000	8 238 000	8 329 000	8 419 000	8 439 000	8 621 000	9 039 000	9 649 000
Nettoutbetalningar SEK	5 364 000	5 451 000	5 542 000	5 632 000	5 602 000	5 759 000	6 087 000	6 483 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	953	963	973	984	986	1 008	1 056	1 128
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	627	637	648	658	655	673	711	758
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,0%	1,6%	1,7%	1,6%	-0,5%	2,8%	1,2%	0,8%
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>inflation + 2 procent</b>								
Nettokostnader SEK	8 151 000	8 238 000	8 329 000	8 384 000	8 440 000	8 600 000	8 936 000	9 618 000
Nettoutbetalningar SEK	5 364 000	5 451 000	5 543 000	5 633 000	5 654 000	5 838 000	6 260 000	6 881 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	953	963	973	980	986	1 005	1 044	1 124
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	627	637	648	658	661	682	732	804
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,0%	1,6%	1,7%	1,6%	0,4%	3,3%	2,3%	3,9%



## J. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.  
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrätten kan tas ut i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar.
2. I marklägenheter med uteplats ingår uteplatsen i bostadsrättsupplåtelsen. Underhåll av uteplatsen åvilar bostadsrättshavaren enligt stadgarna.
3. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Göteborg och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
4. Insats, årsavgift och andelstal för lägenheten fastställs av styrelsen.  
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
5. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften driftskostnad för hushållsel, varm- och kallvatten förbrukning samt informationsöverföring med lika belopp per lägenhet.  
Förening har tecknat avtal med Telia avseende Bredband/Tv/Tele.
6. Värmeleverans regleras genom avtal mellan bostadsrättsföreningen och Göteborg Energi AB.
7. Bostadsrättshavare bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg, februari 2022

### **HSB brf Sannaparken i Göteborg**

---

Mikael Johansson

Anna Hallernäs

Per Lundqvist



Nr	Lgh-typ	Yta m <sup>2</sup>	Månadsavgift inkl inf.överf.	Informations- överföring/ år	Årsavgift enl. andelstal	Insats	Andelstal
1011	4 rok	88,0	4 557	2 630	52 058	4 790 000	0,9708%
1012	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 540 000	0,7678%
1013	3 rok	80,0	4 210	2 630	47 886	4 315 000	0,8930%
1021	4 rok	96,0	5 027	2 630	57 692	5 130 000	1,0759%
1022	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	2 840 000	0,5975%
1023	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 590 000	0,7678%
1024	3 rok	80,0	4 210	2 630	47 886	4 390 000	0,8930%
1031	4 rok	96,0	5 027	2 630	57 692	5 230 000	1,0759%
1032	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	2 890 000	0,5975%
1033	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 640 000	0,7678%
1034	3 rok	80,0	4 210	2 630	47 886	4 465 000	0,8930%
1041	4 rok	96,0	5 027	2 630	57 692	5 330 000	1,0759%
1042	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	2 940 000	0,5975%
1043	4 rok	88,5	4 728	2 630	54 105	4 995 000	1,0090%
1044	1 rok	33,0	2 167	2 630	23 377	2 145 000	0,4359%
1051	4 rok	89,0	4 749	2 630	54 360	4 945 000	1,0137%
1052	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	2 990 000	0,5975%
1053	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 740 000	0,7678%
1054	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 615 000	0,9108%
1061	4 rok	89,0	4 749	2 630	54 360	5 045 000	1,0137%
1062	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	3 040 000	0,5975%
1063	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 790 000	0,7678%
1064	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 690 000	0,9108%
1071	4 rok	89,0	4 749	2 630	54 360	5 145 000	1,0137%
1072	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	3 090 000	0,5975%
1073	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 840 000	0,7678%
1074	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 765 000	0,9108%
1081	4 rok	89,0	4 749	2 630	54 360	5 245 000	1,0137%
1082	2 rok	49,0	2 889	2 630	32 038	3 140 000	0,5975%
1083	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 890 000	0,7678%
1084	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 840 000	0,9108%
1091	5 rok	110,5	5 748	2 630	66 341	6 970 000	1,2371%
1092	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 940 000	0,7678%
1093	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 915 000	0,9108%
1101	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 990 000	0,7678%
1102	3 rok	80,0	4 289	2 630	48 840	4 990 000	0,9108%
1111	5 rok	116,5	6 088	2 630	70 424	7 240 000	1,3133%
2001	1 rok	35,0	2 254	2 630	24 420	2 250 000	0,4554%
2011	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 465 000	0,9060%
2012	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 540 000	0,7678%
2013	3 rok	81,0	4 280	2 630	48 725	4 525 000	0,9086%
2021	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 540 000	0,9060%
2022	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 590 000	0,7678%
2023	3 rok	81,0	4 280	2 630	48 725	4 600 000	0,9086%
2031	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 615 000	0,9060%
2032	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 640 000	0,7678%
2033	3 rok	81,0	4 280	2 630	48 725	4 675 000	0,9086%
3001	1 rok	34,0	2 211	2 630	23 898	2 190 000	0,4457%
3002	1 rok	22,5	1 711	2 630	17 908	1 480 000	0,3340%
3011	2 rok	50,5	2 902	2 630	32 191	2 690 000	0,6003%
3012	1 rok	26,0	1 837	2 630	19 409	1 690 000	0,3619%
3013	2 rok	50,5	2 875	2 630	31 873	2 590 000	0,5944%
3021	2 rok	54,5	3 102	2 630	34 595	2 915 000	0,6451%
3022	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 440 000	0,4895%
3023	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 690 000	0,6062%
3031	2 rok	54,5	3 102	2 630	34 595	2 965 000	0,6451%
3032	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 465 000	0,4895%
3033	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 740 000	0,6062%
4001	1 rok	34,0	2 211	2 630	23 898	2 190 000	0,4457%
4002	1 rok	22,5	1 711	2 630	17 908	1 480 000	0,3340%
4011	2 rok	50,5	2 902	2 630	32 191	2 690 000	0,6003%
4012	1 rok	26,0	1 837	2 630	19 409	1 690 000	0,3619%
4013	2 rok	50,5	2 902	2 630	32 191	2 690 000	0,6003%
4021	2 rok	54,5	3 102	2 630	34 595	2 915 000	0,6451%
4022	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 440 000	0,4895%
4023	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 790 000	0,6062%
4031	2 rok	54,5	3 102	2 630	34 595	2 965 000	0,6451%
4032	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 465 000	0,4895%
4033	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 840 000	0,6062%
5001	3 rok	43,0	2 708	2 630	29 864	3 490 000	0,5569%
5011	3 rok	79,5	4 188	2 630	47 632	4 365 000	0,8882%
5012	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 640 000	0,7678%
5013	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 690 000	0,7678%

Nr	Lgh-typ	Yta m <sup>2</sup>	Månadsavgift inkl inf.överf.	Informations- överföring/ år	Årsavgift enl. andelstal	Insats	Andelstal
5014	3 rok	70,0	3 775	2 630	42 671	3 815 000	0,7957%
5021	3 rok	79,5	4 188	2 630	47 632	4 440 000	0,8882%
5022	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 690 000	0,7678%
5023	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 740 000	0,7678%
5024	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 615 000	0,9060%
5031	3 rok	79,5	4 188	2 630	47 632	4 440 000	0,8882%
5032	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 740 000	0,7678%
5033	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 790 000	0,7678%
5034	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 690 000	0,9060%
5041	1 rok	33,0	2 167	2 630	23 377	2 145 000	0,4359%
5042	4 rok	88,5	4 728	2 630	54 105	5 095 000	1,0090%
5043	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 840 000	0,7678%
5044	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 765 000	0,9060%
5051	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 665 000	0,9060%
5052	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 840 000	0,7678%
5053	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 890 000	0,7678%
5054	3 rok	79,5	4 347	2 630	49 539	4 840 000	0,9238%
5061	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 740 000	0,9060%
5062	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 890 000	0,7678%
5063	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 940 000	0,7678%
5064	3 rok	79,5	4 347	2 630	49 539	4 915 000	0,9238%
5071	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 815 000	0,9060%
5072	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 940 000	0,7678%
5073	5 rok	109,0	5 682	2 630	65 552	6 855 000	1,2224%
5081	3 rok	79,5	4 268	2 630	48 586	4 890 000	0,9060%
5082	3 rok	66,5	3 650	2 630	41 171	3 990 000	0,7678%
5091	5 rok	113,0	5 978	2 630	69 101	7 090 000	1,2886%
6011	1 rok	35,5	2 276	2 630	24 687	2 235 000	0,4604%
6012	4 rok	101,5	5 293	2 630	60 885	5 300 000	1,1354%
6013	2 rok	46,0	2 785	2 630	30 792	2 645 000	0,5742%
6014	1 rok	25,0	1 793	2 630	18 887	1 645 000	0,3522%
6021	1 rok	35,5	2 276	2 630	24 687	2 260 000	0,4604%
6022	4 rok	101,5	5 293	2 630	60 885	5 400 000	1,1354%
6023	4 rok	85,5	4 571	2 630	52 223	4 860 000	0,9739%
6031	1 rok	35,5	2 276	2 630	24 687	2 285 000	0,4604%
6032	4 rok	101,5	5 293	2 630	60 885	5 500 000	1,1354%
6033	4 rok	85,5	4 571	2 630	52 223	4 960 000	0,9739%
6041	1 rok	35,5	2 276	2 630	24 687	2 310 000	0,4604%
6042	4 rok	101,5	5 293	2 630	60 885	5 600 000	1,1354%
6043	4 rok	85,5	4 571	2 630	52 223	5 060 000	0,9739%
7011	1 rok	25,0	1 793	2 630	18 887	1 645 000	0,3522%
7012	1 rok	38,5	2 380	2 630	25 933	2 340 000	0,4836%
7021	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 895 000	0,6401%
7022	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 440 000	0,4895%
7023	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 775 000	0,6062%
7031	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 945 000	0,6401%
7032	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 465 000	0,4895%
7033	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 825 000	0,6062%
7041	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 995 000	0,6401%
7042	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 490 000	0,4895%
7043	2 rok	50,5	2 928	2 630	32 509	2 875 000	0,6062%
8011	1 rok	38,5	2 380	2 630	25 933	2 340 000	0,4836%
8012	2 rok	49,5	2 858	2 630	31 670	2 620 000	0,5906%
8021	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 895 000	0,6401%
8022	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 440 000	0,4895%
8023	2 rok	49,5	2 885	2 630	31 988	2 720 000	0,5965%
8031	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 945 000	0,6401%
8032	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 465 000	0,4895%
8033	2 rok	49,5	2 885	2 630	31 988	2 770 000	0,5965%
8041	2 rok	54,0	3 080	2 630	34 328	2 995 000	0,6401%
8042	1 rok	38,5	2 407	2 630	26 251	2 490 000	0,4895%
8043	2 rok	49,5	2 885	2 630	31 988	2 820 000	0,5965%
<b>135 st</b>		<b>8556,0</b>	<b>476 456</b>	<b>355 000</b>	<b>5 362 468</b>	<b>496 075 000</b>	<b>100,0000%</b>

\*

I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning, samt för informationsöverföring som debiteras med lika belopp per lägenhet. Dessa kostnader varierar med brukarbeteendet, men bedöms vara ca 300 - 500 kr/månad för hushållsel och ca 200 - 300 kr/månad för varm-och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring är f.n. 219 kr/lgh månad. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg ca 200 - 300 kr/mån.

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *HSB Bostadsrättsförening Sannaparken i Göteborg*, organisationsnummer 769635-0268 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2022  
Digital signering

---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*

---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl, 2019-12-03  
Registreringsbevis samt stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning taxeringsvärde  
Lägenhetsförteckning  
Ritningar, situationsplan  
Försäljningsbroschyr  
Bygglov 2019-06-12, startbesked 2020-05-18  
Uppdragsavtal byggande, HSB Produktion i Göteborg HB 2019-02-07  
Uppdragsavtal förvaltning, HSB Göteborg ek. för 2019-02-07  
Delegering byggherrens ansvar 2019-02-07  
HSBs Trygghetsgaranti 2019-05-06  
Totalentreprenadkontrakt, HSB Produktion i Göteborg HB 2019-12-03  
Avtal reglering investeringsmoms 2019-12-03  
Köpeavtal 2020-03-27  
Aktieöverlåtelseavtal 2020-03-27  
Underhålls- och investeringsplan (30 år)  
Mobilitetsavtal 2018-04-24  
Bankoffert, Handelsbanken 2022-01-27



# Verifikat

Transaktion 09222115557463484607

## Dokument

Ek plan Sannaparken-sammanfogad  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2022-02-21 10:36:49 CET (+0100) av Helena  
Sammels (HS)  
Färdigställt 2022-02-22 18:05:48 CET (+0100)

## Initierare

Helena Sammels (HS)  
HSB Göteborg  
helena.sammels@hsb.se  
0702099402

## Signerande parter

Mikael Johansson (MJ)  
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL  
JOHANSSON"  
HSB brf Sannaparken  
mikael.johansson@mail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL JOHANSSON"  
Signerade 2022-02-21 11:31:46 CET (+0100)

Anna Hallernäs (AH)  
Identifierad med svenskt BankID som "ANNA  
HALLERNÄS"  
HSB brf Sannaparken  
anna.hallernas@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA HALLERNÄS"  
Signerade 2022-02-21 11:19:20 CET (+0100)

Per Lundqvist (PL)  
Identifierad med svenskt BankID som "PER LUNDQVIST"  
HSB brf Sannaparken  
per.lundqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
LUNDQVIST"

Anders Uby (AU)  
Identifierad med svenskt BankID som "Anders Olof Uby"  
anders.uby@efin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Olof Uby"  
Signerade 2022-02-22 18:05:48 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557463484607

*Signerade 2022-02-21 10:38:27 CET (+0100)*

**Claes Mörk (CM)**

*Identifierad med svenskt BankID som "Claes Gunnar Mörk"*

*claes.mork@cadmus.se*



**BankID**

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Claes Gunnar Mörk"*

*Signerade 2022-02-21 11:36:30 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

