



Ekonomisk plan

för
HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Göteborg
Organisationsnummer: 769610-6827

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär 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 Esplanaden i Göteborg som är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-16 och är ansluten till HSB Göteborg Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 anknypning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Nybyggnad av 62 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, samt gemensamma anläggningar avseende föreningslokal/gästlägenhet, garage och grönytor har påbörjats i maj 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 2 2022 när den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4 2022. Husen ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende gränder, sopsugsanläggning, samt i övriga gemensamhetsanläggningar som kan komma att beslutas om i samband med kvartersutbyggnaden.

Föreningens fastighet Skintebo 391:7 har förvärvats genom förvärv av Origo Hovås nr 8 AB där fastigheten utgör enda tillgång. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningen kommer genom förvärvet att överta framtida skattskyldighet vid en eventuell försäljning av fastigheten där realisationsresultatet kommer att beräknas utifrån aktiebolaget anskaffningsvärde för fastigheten. Skattemässigt värde mark vid förvärvstillfället 13 881 000 kronor, enligt årsredovisningen. Enligt preliminär beräkning av uppskjuten skatteskuld kommer den uppgå till 7 277 000 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 driftkostnader, 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 2020-11-19. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

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

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.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Göteborg HB och HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Göteborg där HSB Produktion i Göteborg HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skintebo 391:7 i Göteborgs kommun
Adress:	Hovås Allé 28, 32, 32B, 36 och 40
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 192,0 m ²
Bostadsarea:	4 650,0 m ²
Lokalarea hyreslokaler:	0,0 m ²
Lokalarea garage:	1439,0 m ²
Total area BTA	8 731,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus och punkthus i 5-10 plan
Byggnadsår:	2018 - 2022

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 62 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Hovås Allé 28	1	6	8	3		18
Hovås Allé 32		1	8	4	1	14
Hovås Allé 32 B		1				1
Hovås Allé 36		5		9		14
Hovås Allé 40	2	4	9			15
Summa	3	17	25	16	1	62

Lokaler

Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler avsedda som affärslokaler.

I föreningens byggnader kommer det att finnas ett avstyckat utrymme, 3D-fastighet, som kommer att ägas av annan fastighetsägare. Detta är reglerat i särskild lantmäteriförrättning. Fastighetsbeteckning Göteborg Skintebo 391:11.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till bergvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral i källaren. Hissar 4 st. Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

- 1 st garage i två plan med 39 bilplatser
- 1 st undercentral
- 2 st fläktrum
- 1 st serviscentral
- 1 st elrum
- 1 st gemensamhetslokal/gästlägenhet
- 1 st fastighetsskötarrum
- 3 st cykelförråd
- 62 st lägenhetsförråd i källare på plan 1 och 2

Rättighet/Servitut

Kommunikation	Last	Officialservitut
Utrymme	Förmån	Officialservitut
Vatten- och avloppsledning	Last	Officialservitut
Ventilation	Last	Officialservitut
Elledning	Last	Officialservitut
Fiberledning	Last	Officialservitut
Dagvattenledning	Last	Officialservitut
Tillträde	Förmån	Officialservitut
Ledningar för sopsug	Förmån	Officialservitut
Betongmur	Förmån	Avtalsservitut

Parkering

39 garageplatser i källarplan

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet för förvaltning av gränder.

Brf Esplanadens andel av investering och driftkostnad är 48 %.

Uppförande av gemensamhetsanläggningen ingår i totalentreprenaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft	2014-05-20	1480K-II-5171
Bygglov laga kraft	2020-12-07	BN2020-007418

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt söks i samband med registrering av ekonomisk plan.

Kortfattad bygnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med ytskikt av tegel och thermowood
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	4 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Varierat: sedumtak, tegeltak, profilerad takplåt, papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entrépartier av aluminium. Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål. Källardörrar i stål.
Fasader:	Tegel och thermowood
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Betong. Balkongskärmar: Weland. Balkongräcke i aluminium
Ventilation:	Mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeväxling FTX
Värme:	Bergvärme, vattenburet system med radiatorer/konvektorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat till varje lägenhet i källaren, på plan 1 och plan 2

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Kapphylla och garderob
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Garderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Hylla och linneskåp enligt ritning

Försäkringar

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

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter m.m.	261 588 000
Markförvärv, köpeskilling	46 945 000
Exploateringskostnader	7 933 000
Lagfartskostnader	705 000
Pantbrev	1 396 000
Beräknad anskaffningskostnad	318 567 000

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 170 654 000 kr med värdeår 2022-2024.

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Bostäder	124 000 000	43 000 000	167 000 000
Lokaler (garage)	3 654 000	0	3 654 000
			170 654 000

D. Finansieringsplan

<i>Lån</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid ¹⁾</i>	<i>Räntesats ¹⁾</i>	<i>Räntor ³⁾</i>	<i>Amortering ⁴⁾</i>
SEB	23 249 000	5 år	3,31%	765 711	185 992
SEB	23 249 000	3 år	3,00%	693 998	185 992
SEB	23 249 000	1 år	2,02%	467 292	185 992
Summa lån	69 747 000			1 927 002	557 976
Insatser ²⁾	248 820 000				
Summa finansiering	318 567 000				

¹⁾ Räntesatsen för lånen är långivarens indikativa räntor 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.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-05-30.

³⁾ Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

⁴⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 0,8 % år 1 och ökas därefter med 1 % per år vilket ger ca 80 års amorteringstid.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 927 000	
Komponentindelad avskrivning enligt K3	2 406 000 kr	Likviditetspaverkande del =amortering	558 000	2 485 000

Avskrivningsunderlaget är produktionskostnaden exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader, totalt 240 566 000 kr

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

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)			62 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning			145 000	
Fastighetsskötsel inkl trappstädning			336 000	
Renhållning och sotning			75 000	
Vatten- och avloppsavgifter			123 000	
Elavgifter			623 000	
Försäkringar			35 000	
Medlemsavgift HSB			24 600	
Övrigt			75 000	
IT			165 560	
Samfällighetsavgift			55 000	
Löpande underhåll			20 000	1 739 000

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)				280 000
--	--	--	--	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokalerna				37 000
---	--	--	--	--------

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

Summa beräknade årliga kostnader				6 280 000
---	--	--	--	------------------

Intäkter

Årsavgifter*			3 419 000	
Debitering hushållsel			233 000	
Debitering varmvatten			110 000	
Debitering kallvatten			105 000	
Informationsöverföring			163 000	
Avlyft driftmoms			20 000	
Hyror garageplatser (1 250 - 1 450 kr inkl moms per plats månad)			491 000	4 541 000

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-05-30.

*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 - 600 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/ m²</i>	<i>BOA</i>	<i>BOA+LOA</i>	<i>BTA</i>
Anskaffningskostnad per m ²		68 509	68 509	36 487
Belåning per m ² år 1		14 999	14 999	
Insatser per m ²		53 510	53 510	
Driftkostnader per m ² år 1		442	442	
Årsavgift per m ² år 1 inkl. informationsöverf., 212 kr/lgh		770	770	
Årsavgift per m ² år 1		735	735	
Debitering hushållsel per m ² år 1		50	50	
Debitering förbrukningsvatten V&K per m ² år 1		46	46	
Hysesintäkter per m ² år 1		106	106	
Kassaflöde* per m ² år 1		60	60	
Fondavsättning och amortering per m ² år 1		180	180	

*intäkter, minskat med driftkostnader, kapitalkostnader och amorteringar

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-05-30.

Ytor uppmätta på ritning enligt SS 21054:2009

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER								
Låneräntor	1 927 000	1 911 000	1 896 000	1 880 000	1 864 000	1 847 000	1 764 000	1 676 000
Avskrivning för amortering	558 000	564 000	569 000	575 000	581 000	586 000	616 000	653 000
Bokföringsmässig extra avskrivning*)	1 848 000	1 842 000	1 837 000	1 831 000	1 825 000	1 820 000	1 790 000	1 753 000
	4 333 000	4 317 000	4 302 000	4 286 000	4 270 000	4 253 000	4 170 000	4 082 000
DRIFTSKOSTNADER								
Driftskostnader	1 739 000	1 774 000	1 809 000	1 846 000	1 883 000	1 920 000	2 120 000	2 341 000
	1 739 000	1 774 000	1 809 000	1 846 000	1 883 000	1 920 000	2 120 000	2 341 000
ÖVRIGA KOSTNADER								
Fastighetsskatt el motsvarande	37 000	37 000	38 000	39 000	40 000	40 000	45 000	179 000
Tomträtsavgäld								
Periodisk underhåll	0	0	0	35 000	0	25 000	0	262 000
Disponering ur underhållsfond	0	0	0	-35 000	0	-25 000	0	-262 000
	37 000	37 000	38 000	39 000	40 000	40 000	45 000	179 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter								
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-1 122 000	-1 140 000	-1 158 000	-1 177 000	-1 196 000	-1 215 000	-1 315 000	-1 424 000
Ränteintäkter	0	0	0	-1 000	-2 000	-4 000	-12 000	-19 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
	-1 122 000	-1 140 000	-1 158 000	-1 178 000	-1 198 000	-1 219 000	-1 327 000	-1 443 000
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR								
Amorteringar lån	558 000	564 000	569 000	575 000	581 000	586 000	616 000	653 000
Avsättningar underhåll	280 000	291 000	303 000	315 000	328 000	341 000	315 000	383 000
	838 000	855 000	872 000	890 000	909 000	927 000	931 000	1 036 000
RESULTAT								
Resultat inkl. bokföringsmässig avskrivning	-1 568 000	-1 536 000	-1 503 000	-1 505 000	-1 454 000	-1 445 000	-1 324 000	-1 495 000
Acc. Bokföringsmässigt resultat		-3 104 000	-4 607 000	-6 112 000	-7 566 000	-9 012 000	-15 995 000	-23 252 000
Kassabehållning, utgående balans****)	280 000	587 000	920 000	1 246 000	1 617 000	1 992 000	4 017 000	5 615 000
Reservation för periodiskt underhåll, acc.	280 000	571 000	874 000	1 154 000	1 482 000	1 798 000	3 409 000	4 420 000
Resultat efter amorteringar och reservationer	0	16 000	30 000	46 000	43 000	58 000	151 000	142 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel**)	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%
Intäktsräntor, viktat medel**)	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,14%	0,22%	0,32%	0,35%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650
NETTO FÖRE ÅRSavgifter								
A. Nettokostnader	5 267 000	5 279 000	5 294 000	5 308 000	5 323 000	5 335 000	5 323 000	5 542 000
B. Nettoutbetalningar ***)	3 419 000	3 437 000	3 457 000	3 477 000	3 498 000	3 515 000	3 533 000	3 789 000
FÖRESLAGEN NIVÅ PÅ ÅRSavgifter								
Löpande penningvärde, totalt	3 419 000	3 453 000	3 487 000	3 522 000	3 540 000	3 575 000	3 684 000	3 926 000
Löpande penningvärde/kvm	735	743	750	757	761	769	792	844
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*****		1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	1,0%	3,0%	5,0%
Fast penningvärde, totalt	3 419 000	3 437 000	3 457 000	3 442 000	3 498 000	3 490 000	3 533 000	3 527 000
Fast penningvärde/kvm	735	739	743	740	752	751	760	758

*) 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. Höjning år 16 är den sammantagna höjningen år 12-16. Höjningen år 16 när fastighetsavgift utgår första gången.

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl								
ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	5 267 000	5 279 000	5 294 000	5 308 000	5 323 000	5 335 000	5 323 000	5 542 000
Nettoutbetalningar SEK	3 419 000	3 437 000	3 457 000	3 477 000	3 498 000	3 515 000	3 533 000	3 789 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 133	1 135	1 138	1 142	1 145	1 147	1 145	1 192
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	735	739	743	748	752	756	760	815
Huvudalternativ men								
låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 961 000	5 967 000	5 977 000	5 985 000	5 994 000	6 000 000	5 958 000	6 146 000
Nettoutbetalningar SEK	4 113 000	4 125 000	4 140 000	4 154 000	4 169 000	4 180 000	4 168 000	4 393 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 282	1 283	1 285	1 287	1 289	1 290	1 281	1 322
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	885	887	890	893	897	899	896	945
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	20,3%	20,0%	19,8%	19,5%	19,2%	18,9%	18,0%	15,9%
Huvudalternativ men								
låneränta + 2 procent								
Nettokostnader SEK	6 655 000	6 656 000	6 659 000	6 662 000	6 665 000	6 666 000	6 594 000	6 749 000
Nettoutbetalningar SEK	4 807 000	4 814 000	4 822 000	4 831 000	4 840 000	4 846 000	4 804 000	4 996 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 431	1 431	1 432	1 433	1 433	1 434	1 418	1 451
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 034	1 035	1 037	1 039	1 041	1 042	1 033	1 074
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	40,6%	40,1%	39,5%	38,9%	38,4%	37,9%	36,0%	31,9%
Huvudalternativ men								
inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 267 000	5 300 000	5 316 000	5 365 000	5 346 000	5 383 000	5 348 000	5 836 000
Nettoutbetalningar SEK	3 419 000	3 458 000	3 479 000	3 534 000	3 480 000	3 498 000	3 512 000	3 637 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 133	1 140	1 143	1 154	1 150	1 158	1 150	1 255
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	735	744	748	760	748	752	755	782
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,0%	1,1%	0,6%	1,6%	-1,5%	0,5%	-2,1%	0,7%
Huvudalternativ men								
inflation + 2 procent								
Nettokostnader SEK	5 267 000	5 298 000	5 314 000	5 328 000	5 344 000	5 357 000	5 346 000	5 572 000
Nettoutbetalningar SEK	3 419 000	3 456 000	3 477 000	3 533 000	3 519 000	3 562 000	3 556 000	4 086 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 133	1 139	1 143	1 146	1 149	1 152	1 150	1 198
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	735	743	748	760	757	766	765	879
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,0%	1,1%	0,6%	1,6%	-0,4%	1,2%	-3,5%	2,5%

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga 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 enligt ritning 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 erlagga 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.

HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Göteborg

Stina-Kajsa Mellin

Anneli Hansson

Per Lundqvist



Nr	Lgh-typ	Yta m ²	Balkong Uteplats Terrass	Månadsavgift inkl inf.överf.	Informations- överföring/ år	Årsavgift* enl. andelstal	Årsavgift kr/m ²	Inkl inf.överf. kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
1101	1 rok	34,0	-	2 467	2 628	26 978	793	871	1 475 000	43 382	0,7891%
1102	2 rok	47,5	-	3 167	2 628	35 380	745	800	2 250 000	47 368	1,0349%
1103	1 rok	35,5	-	2 546	2 628	27 919	786	860	1 555 000	43 803	0,8166%
1111	3 rok	67,0	U + B	4 493	2 628	51 288	765	805	3 035 000	45 299	1,5002%
1112	3 rok	78,0	B	4 937	2 628	56 611	726	759	3 850 000	49 359	1,6559%
1121	2 rok	68,5	2 Fr.B	4 382	2 628	49 953	729	768	2 995 000	43 723	1,4612%
1122	3 rok	67,0	B	4 335	2 628	49 392	737	776	3 585 000	53 507	1,4448%
1123	3 rok	78,0	B	4 937	2 628	56 611	726	759	4 200 000	53 846	1,6559%
1131	2 rok	68,5	Fr.B + B	4 445	2 628	50 712	740	779	3 295 000	48 102	1,4834%
1132	3 rok	67,0	B	4 335	2 628	49 392	737	776	3 635 000	54 254	1,4448%
1133	3 rok	78,0	B	4 937	2 628	56 611	726	759	4 250 000	54 487	1,6559%
1141	2 rok	68,5	Fr.B + B	4 445	2 628	50 712	740	779	3 395 000	49 562	1,4834%
1142	3 rok	67,0	B	4 335	2 628	49 392	737	776	3 735 000	55 746	1,4448%
1143	3 rok	78,0	B	4 937	2 628	56 611	726	759	4 350 000	55 769	1,6559%
1151	3 rok	77,0	2 T	5 246	2 628	60 326	783	818	5 250 000	68 182	1,7646%
1212	2 rok	50,5	T	3 481	2 628	39 141	775	827	2 540 000	50 297	1,1449%
1221	4 rok	105,5	2 B	6 602	2 628	76 598	726	751	5 060 000	47 962	2,2406%
1222	2 rok	57,5	B	3 875	2 628	43 872	763	809	3 085 000	53 652	1,2833%
1223	4 rok	108,5	Fr.B	6 631	2 628	76 947	709	733	4 930 000	45 438	2,2508%
1231	4 rok	105,5	2 B	6 602	2 628	76 598	726	751	5 160 000	48 910	2,2406%
1232	2 rok	57,5	B	3 875	2 628	43 872	763	809	3 110 000	54 087	1,2833%
1233	4 rok	108,5	B	6 694	2 628	77 705	716	740	5 320 000	49 032	2,2729%
1241	4 rok	105,5	2 B	6 602	2 628	76 598	726	751	5 260 000	49 858	2,2406%
1242	2 rok	57,5	B	3 875	2 628	43 872	763	809	3 160 000	54 957	1,2833%
1243	4 rok	108,5	B	6 694	2 628	77 705	716	740	5 420 000	49 954	2,2729%
1251	4 rok	105,5	2 B	6 602	2 628	76 598	726	751	5 360 000	50 806	2,2406%
1252	2 rok	57,5	B	3 875	2 628	43 872	763	809	3 210 000	55 826	1,2833%
1253	4 rok	108,5	T	6 916	2 628	80 359	741	765	6 610 000	60 922	2,3506%
1261	4 rok	98,0	T	6 195	2 628	71 715	732	759	6 750 000	68 878	2,0977%
1311	2 rok	49,0	U	3 339	2 628	37 442	764	818	2 455 000	50 102	1,0952%
1312	2 rok	45,0	U	3 132	2 628	34 955	777	835	2 245 000	49 889	1,0225%
1321	3 rok	79,0	B	4 925	2 628	56 474	715	748	3 900 000	49 367	1,6519%
1322	3 rok	76,5	2 B	4 923	2 628	56 444	738	772	4 020 000	52 549	1,6510%
1323	4 rok	100,5	2 B	6 343	2 628	73 489	731	757	4 950 000	49 254	2,1496%
1331	3 rok	79,0	B	4 925	2 628	56 474	715	748	3 950 000	50 000	1,6519%
1332	3 rok	76,5	2 B	4 923	2 628	56 444	738	772	4 070 000	53 203	1,6510%
1333	4 rok	100,5	2 B	6 343	2 628	73 489	731	757	5 000 000	49 751	2,1496%
1341	3 rok	79,0	B	4 925	2 628	56 474	715	748	4 050 000	51 266	1,6519%
1342	3 rok	76,5	2 B	4 923	2 628	56 444	738	772	4 170 000	54 510	1,6510%
1343	4 rok	100,5	2 B	6 343	2 628	73 489	731	757	5 100 000	50 746	2,1496%
1351	3 rok	79,0	B	4 925	2 628	56 474	715	748	4 150 000	52 532	1,6519%
1352	3 rok	76,5	2 B	4 923	2 628	56 444	738	772	4 270 000	55 817	1,6510%
1353	4 rok	100,5	2 B	6 198	2 628	71 745	714	740	5 200 000	51 741	2,0986%
1361	5 rok	131,0	T	8 019	2 628	93 598	714	735	7 850 000	59 924	2,7378%
1401	1 rok	38,5	Fr.B	2 764	2 628	30 542	793	862	1 825 000	47 403	0,8934%
1402	2 rok	47,0	-	3 141	2 628	35 061	746	802	2 225 000	47 340	1,0256%
1411	4 rok	86,5	B	5 378	2 628	61 903	716	746	4 750 000	54 913	1,8107%
1412	2 rok	51,5	U	3 533	2 628	39 762	772	823	2 650 000	51 456	1,1631%
1421	4 rok	86,5	B	5 378	2 628	61 903	716	746	4 800 000	55 491	1,8107%
1422	2 rok	46,0	B	3 215	2 628	35 956	782	839	2 475 000	53 804	1,0517%
1423	3 rok	70,0	B	4 459	2 628	50 878	727	764	3 825 000	54 643	1,4882%
1431	4 rok	86,5	B	5 378	2 628	61 903	716	746	4 850 000	56 069	1,8107%
1432	2 rok	46,0	B	3 215	2 628	35 956	782	839	2 495 000	54 239	1,0517%
1433	3 rok	70,0	B	4 459	2 628	50 878	727	764	3 875 000	55 357	1,4882%
1441	3 rok	86,5	B	5 378	2 628	61 903	716	746	4 950 000	57 225	1,8107%
1442	2 rok	46,0	B	3 215	2 628	35 956	782	839	2 545 000	55 326	1,0517%
1443	3 rok	70,0	B	4 459	2 628	50 878	727	764	3 975 000	56 786	1,4882%
1451	3 rok	86,5	B	5 378	2 628	61 903	716	746	5 050 000	58 382	1,8107%
1452	2 rok	46,0	B	3 215	2 628	35 956	782	839	2 595 000	56 413	1,0517%
1453	3 rok	70,0	B	4 459	2 628	50 878	727	764	4 075 000	58 214	1,4882%
1461	3 rok	80,0	T	5 230	2 628	60 129	752	784	5 675 000	70 938	1,7588%
1462	3 rok	73,0	T	4 646	2 628	53 123	728	764	4 975 000	68 151	1,5539%
62 st		4649,5		298 469	162 936	3 418 690			248 820 000		100,0%

* Utöver årsavgiften tillkommer avgift för hushållsel, varm- och kallvatten samt informationsöverföring.

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 Esplanaden i Göteborg*, organisationsnummer 769610-6827 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, 2020-12-07
Registreringsbevis samt stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Lägenhetsförteckning
Ritningar, situationsplan
Försäljningsbroschyr
Bygglov 2020-12-07 startbesked 2021-07-05
Uppdragsavtal byggande, HSB Produktion i Göteborg HB 2018-04-09
Uppdragsavtal förvaltning, HSB Göteborg ek. för 2018-04-09
Delegering byggherrens ansvar 2018-06-01
HSBs Trygghetsgaranti 2018-04-09
Entreprenaduppställelse Skanska Sverige AB 2018-03-28, tilläggsavtal 2018-11-01 samt 2020-11-20
Avtal reglering investeringsmoms 2018-04-12
Köpeavtal 2021-04-28
Aktieöverlåtelseavtal 2021-04-28
Underhålls- och investeringsplan (30 år) 2022
Bankoffert, SEB 2022-05-25

Verifikat

Transaktion 09222115557471150062

Dokument

Ekonomisk plan-sammanfogad

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-06-10 13:26:27 CEST (+0200) av Helena Sammels (HS)

Färdigställt 2022-06-14 10:56:18 CEST (+0200)

Initierare

Helena Sammels (HS)

HSB Göteborg

helena.sammels@hsb.se

+46702099402

Signerande parter

Stina-Kajsa Mellin (SM)

Identifierad med svenskt BankID som "Stina Kajsa Mellin"

HSB brf Esplanaden i Göteborg

stinakajsa.melin@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stina Kajsa Mellin"

Signerade 2022-06-10 14:24:07 CEST (+0200)

Annelie Hansson (AH)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNELI HANSSON"

HSB brf Esplanaden i Göteborg

annelie.hansson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI HANSSON"

Signerade 2022-06-10 14:20:36 CEST (+0200)

Per Lundqvist (PL)

Identifierad med svenskt BankID som "PER LUNDQVIST"

HSB brf Esplanaden i Göteborg

per.lundqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LUNDQVIST"

Claes Mörk (CM)

Identifierad med svenskt BankID som "Claes Mörk"

claes.mork@cadmus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Mörk"

Signerade 2022-06-14 10:56:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557471150062

Signerade 2022-06-10 13:28:46 CEST (+0200)

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 2022-06-10 21:34:20 CEST (+0200)

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>

