



Ekonomisk plan

för
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg
Organisationsnummer: 769636-1653

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
- K. Underhållsplan



A. Allmänna förutsättningar

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-06 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 141 bostadsrättslägenheter i 2-14 plan har påbörjats våren 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med början i september 2024. Husen ligger i ett sådant sammanhang att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens fastighet, Sandarna 28:1 har förvärvats genom förvärv av två aktiebolag Fixerad 1 AB och Fixerad 2 AB, fastigheten utgör enda tillgången. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten genom en internttransaktion 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 35 608 000 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. Driftkostnader har beräknats utifrån offerter, energiberäkningar och likvärdiga objekt.

HSB bjuder på förvaltningen under de två första åren för att vid rådande marknadsläge minska höjningsbehovet av årsavgiften. Bostadsrättsföreningens förvaltningsavtal med HSB Göteborg subventioneras till 100 % under år 1 och år 2, genom att betalningsansvaret enligt avtal tas över av HSB Produktion i Göteborg HB. Från år 3 debiteras förvaltningsavtalen fullt ut till bostadsrättsföreningen, se avsnitt H. Ekonomisk prognos.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av *HSB Produktion i Göteborg HB*, har tecknats kontrakt daterat 2021-09-15. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga 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.

Föreningen kommer också att momsregistrera den externa lokalen som ska hyras ut till ett momsregistrerat bolag, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på lokalen.

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 Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg där HSB Produktion i Göteborg HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sandarna 28:1 i Göteborgs kommun
Adress:	Bruksgatan, Walter Bengtssons gata och Lantvärnsgatan
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	3 972,0 m ²
Bostadsarea:	10 336,0 m ²
Lokalarea hyreslokaler:	113,0 m ²
Lokalarea garage:	1 450 m ²
Total area BTA	17 798,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus och punkthus i 2-14 plan
Byggnadsår:	2022-2025

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 141 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Bruksgatan 19	1					1
Bruksgatan 21	1					1
Bruksgatan 23	1	7	3			11
Bruksgatan 25	1					1
Bruksgatan 29	1					1
Bruksgatan 31	1					1
Bruksgatan 33		1				1
Bruksgatan 35	1	8	10	16	1	36
Walter Bengtssons gata 2		7	25	13		45
Walter Bengtssons gata 4	4	16	1	4	12	37
Lantvärnsgatan 2	4	1	1			6
Summa	0	15	40	40	33	141

Lokaler

Byggnaderna innehåller 1 st hyreslokal avsedd som affärslokal.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral i källaren. Hissar 5 st, varav 2 st är räddningshissar. Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st garage med 46 bilplatser, varav 1 st Hkp) och 2 st MC-platser
1 st undercentral/7 st fläktrum
1 st elcentral
1 st elservis
1 st tvättstuga
1 st gemensamhetslokal
1st takterrass
1 st övernattninglägenhet
5 st cykelförråd varav 1 st i skyddsrum och 2 st på gård
76 st lägenhetsförråd i källare, 25 st i ett av tornen och 40 st på vind totalt 141 st

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Parkering

46 garageplatser (alla utrustade med laddstolpe), 2 MC-platser och 3 lastcykel/mopedplatser i källarplan, samt markparkering 4 st (alla utrustade med laddstolpe).

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

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

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft

2018-04-06

Akt bet. 1480K-2-5432

Bygglov laga kraft

Nov 2021

diarie nr BN 2021-003351

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med ytskikt av tegel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	6 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Bandtäckt WM-Zink
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entrépartier av aluminium. Entrédörr trapphus i ek och stål, glasad. Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål. Källardörrar i stål
Fasader:	Tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Betong. Inglasade balkonger (Sunparadise), smidesräcke och trallbeläggning
Ventilation:	Mekaniskt till- och frånluftsaggregat med värmväxling FTX
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer/konvektorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat till varje lägenhet i källaren, på plan 4, 7 och plan 10

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Kapphylla och garderober
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning, diskmaskin, häll, ugn, mikro, kyl och frys eller kyl/frys
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Garderober enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, badrumskommod, spegelskåp, blandare, handdukstork och duschvägg
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 styrelseansvarsförsäkring.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter m.m.	584 958 000
Markförvärv, köpeskilling	195 600 000
Exploateringskostnader	16 926 000
Lagfartskostnader	2 935 000
Pantbrev	2 949 000
Beräknad anskaffningskostnad	803 368 000

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 468 856 000 kr med värdeår 2023.

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Bostäder	287 000 000	175 000 000	462 000 000
Lokaler (garage)	6 600 000	256 000	6 856 000
			468 856 000

D. Finansieringsplan

<i>Lån</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid</i> ¹⁾	<i>Räntesats</i> ¹⁾	<i>Räntor</i> ³⁾	<i>Amortering</i> ⁴⁾
Handelsbanken	49 060 000	5 år	3,53%	1 721 042	490 600
Handelsbanken	49 060 000	4 år	3,53%	1 721 042	490 600
Handelsbanken	49 059 000	3 år	3,57%	1 740 509	490 590
Summa lån	147 179 000			5 182 593	1 471 790
Insatser ²⁾	656 189 000				
Summa finansiering	803 368 000				

- 1) Räntesatsen för lånen är långivarens indikativa räntor vid finansiering omkring 2025-03-01. 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 2024-03-11.
- 3) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.
- 4) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1 % år 1 och ökas därefter med 1 % per år vilket ger ca 70 års amorteringstid.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			5 183 000	
Komponentindelad avskrivning enligt K3	5 444 000 kr	Likviditetspåverkande del =amortering	1 472 000	6 655 000

Avskrivningsunderlaget är produktionskostnaden exkl. mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader, totalt 544 434 000 kr

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

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)			123 000	
Administrativ förvaltning	År 1 energiavtal, från år 3, 317 tkr + index se H. Ek. prognos		66 000	
Fastighetsskötsel	År 1 snörenhållning, från år 3, 699 tkr + index se H. Ek. prognos		60 000	
Renhållning			400 000	
Vatten- och avloppsavgifter			310 000	
Elavgifter			781 000	
Försäkringar			80 000	
Medlemsavgift HSB			48 000	
Övrigt			100 000	
IT			283 000	
Gemensamhetsanläggning			10 000	
Löpande underhåll			30 000	
Uppvärmning			632 000	2 923 000

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (enligt 50-årig underhållsplan 1 139 tkr, resterande del ingår i amortering)				470 000
---	--	--	--	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokalerna				69 000
---	--	--	--	--------

(För bostäderna gäller avgiftsfritt år 1-15, och full avgift motsvarande max 1 630 kr/lgh/år (2024) fr o m år 16, med uppräknig enligt prognosförutsättningarna)

Summa beräknade årliga kostnader				10 117 000
---	--	--	--	-------------------

Intäkter

Årsavgifter*			7 987 000	
Årshyra lokaler**			215 000	
Debitering hushållsel			447 000	
Debitering varmvatten			192 000	
Debitering kallvatten			249 000	
Informationsöverföring			279 000	
Avlyft driftmoms			33 000	
Hyror garageplatser (1 500.- inkl moms per plats månad) och markparkeringsplatser			715 000	10 117 000

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2024-03-11.

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

*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 - 400 kr/månad för varm- och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring är 165 kr/lgh månad. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg ca 200 - 300 kr/mån.

** Bedömd årshyra baserat på en uppskattad marknadshyra, 1900 kr/m².

F. Nyckeltal

	<i>kr/ m²</i>	<i>BOA</i>	<i>BOA+LOA</i>	<i>BTA</i>
Anskaffningskostnad per m ²		77 725	76 885	45 138
Belåning per m ² år 1		14 239	14 085	
Insatser per m ²		63 486	62 799	
Driftkostnader per m ² år 1		335	331	
Årsavgift per m ² år 1 inkl. informationsöverf., 165 kr/lgh		800	791	
Årsavgift per m ² år 1		773	764	
Debitering hushållsel per m ² år 1		43	43	
Debitering förbrukningsvatten V&K per m ² år 1		43	42	
Hysesintäkter per m ² år 1		90	89	
Kassaflöde* per m ² år 1		46	45	
Fondavsättning och amortering per m ² år 1		188	186	
Fondavsättning och avskrivning per m ² år 1		572	566	

*intäkter, minskat med driftkostnader, kapitalkostnader och amorteringar

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2024-03-11.

Ytor uppmätta på ritning enligt SS 21054:2009

H. Ekonomisk prognos

	Ar								
	1	2	3	4	5	6	10	16	20
KAPITALKOSTNADER									
Låneräntor	5 183 000	5 130 000	5 077 000	5 024 000	4 970 000	4 915 000	4 691 000	4 338 000	4 091 000
Avskrivning för amortering	1 472 000	1 487 000	1 501 000	1 516 000	1 532 000	1 547 000	1 610 000	1 714 000	1 787 000
Bokföringsmässig extra avskrivning*)	3 972 000	3 957 000	3 943 000	3 928 000	3 912 000	3 897 000	3 834 000	3 730 000	3 657 000
	10 627 000	10 574 000	10 521 000	10 468 000	10 414 000	10 359 000	10 135 000	9 782 000	9 535 000
DRIFTSKOSTNADER									
Driftskostnader	2 923 000	2 981 000	4 057 000	4 138 000	4 221 000	4 305 000	4 660 000	5 248 000	5 681 000
	2 923 000	2 981 000	4 057 000	4 138 000	4 221 000	4 305 000	4 660 000	5 248 000	5 681 000
ÖVRIGA KOSTNADER									
Fastighetskatt el motsvarande Tomträttsavgäld	69 000	70 000	71 000	73 000	74 000	76 000	82 000	408 000	415 000
Periodisk underhåll	0	0	0	35 000	0	25 000	84 000	506 000	0
Disponering ur underhållsfond	0	0	0	-35 000	0	-25 000	-84 000	-506 000	0
	69 000	70 000	71 000	73 000	74 000	76 000	82 000	408 000	415 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter									
Hyror bostäder									
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-2 130 000	-2 164 000	-2 198 000	-2 233 000	-2 269 000	-2 305 000	-2 457 000	-2 702 000	-2 879 000
Ranteintäkter	0	-1 000	-5 000	-10 000	-16 000	-21 000	-44 000	-78 000	-113 000
Bidrag m.m.									
Övrigt									
	-2 130 000	-2 165 000	-2 203 000	-2 243 000	-2 285 000	-2 326 000	-2 501 000	-2 780 000	-2 992 000
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR									
Amorteringar lån	1 472 000	1 487 000	1 501 000	1 516 000	1 532 000	1 547 000	1 610 000	1 714 000	1 787 000
Avsättningar underhåll	470 000	489 000	508 000	529 000	550 000	572 000	669 000	846 000	990 000
	1 942 000	1 976 000	2 009 000	2 045 000	2 082 000	2 119 000	2 279 000	2 560 000	2 777 000
RESULTAT									
Resultat inkl. bokföringsmässig avskrivning	-3 502 000	-3 434 000	-3 417 000	-3 395 000	-3 349 000	-3 318 000	-3 203 000	-3 389 000	-2 667 000
Acc. Bokföringsmässigt resultat		-6 936 000	-10 352 000	-13 747 000	-17 096 000	-20 414 000	-33 569 000	-52 941 000	-63 935 000
Kassabehållning, utgående balans****)	470 000	994 000	1 520 000	2 053 000	2 617 000	3 196 000	5 473 000	8 763 000	12 537 000
Reservation för periodiskt underhåll, acc.	470 000	959 000	1 467 000	1 961 000	2 511 000	3 058 000	5 234 000	8 378 000	12 116 000
Resultat efter amorteringar och reservationer	0	34 000	18 000	39 000	14 000	32 000	46 000	7 000	9 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR									
Låneräntor, viktat medel**)	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,51%	3,51%
Intäktsräntor, viktat medel**)	0,00%	0,14%	0,40%	0,56%	0,69%	0,72%	0,85%	0,91%	0,94%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336
NETTO FÖRE ÅRSavgifter									
A. Nettokostnader	11 959 000	11 949 000	12 954 000	12 965 000	12 974 000	12 986 000	13 045 000	13 504 000	13 629 000
B. Nettoutbetalningar ***)	7 987 000	7 992 000	9 011 000	9 037 000	9 062 000	9 089 000	9 211 000	9 774 000	9 972 000
FÖRESLAGEN NIVÅ PÅ ÅRSavgifter									
Löpande penningvärde, totalt	7 987 000	8 027 000	9 030 000	9 075 000	9 075 000	9 120 000	9 258 000	9 775 000	9 972 000
Löpande penningvärde/kvm	773	777	874	878	878	882	896	946	965
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*****		0,5%	12,5%	0,5%	0,0%	0,5%	1,5%	3,5%	7,7%
Fast penningvärde, totalt	7 987 000	7 869 000	8 678 000	8 553 000	8 385 000	8 261 000	7 746 000	7 267 000	6 851 000
Fast penningvärde/kvm	773	761	840	827	811	799	749	703	663

*) 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 10 är den sammantagna höjningen år 7-10. Höjningen år 16 är den sammantagna höjningen år 11-16. Höjningen år 20 är den sammantagna höjningen år 17-20.

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År									
	1	2	3	4	5	6	10	16	20	
Huvudalternativ en										
ekonomisk prognos										
Nettokostnader SEK	11 959 000	11 949 000	12 954 000	12 965 000	12 974 000	12 986 000	13 045 000	13 504 000	13 629 000	
Nettoutbetalningar SEK	7 987 000	7 992 000	9 011 000	9 037 000	9 062 000	9 089 000	9 211 000	9 774 000	9 972 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 157	1 156	1 253	1 254	1 255	1 256	1 262	1 307	1 319	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	773	773	872	874	877	879	891	946	965	
Huvudalternativ men										
låneränta + 1 procent										
Nettokostnader SEK	13 422 000	13 397 000	14 387 000	14 383 000	14 376 000	14 373 000	14 369 000	14 728 000	14 783 000	
Nettoutbetalningar SEK	9 450 000	9 440 000	10 444 000	10 455 000	10 464 000	10 476 000	10 535 000	10 998 000	11 126 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 299	1 296	1 392	1 392	1 391	1 391	1 390	1 425	1 430	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	914	913	1 010	1 012	1 012	1 014	1 019	1 064	1 076	
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	18,3%	18,1%	15,9%	15,7%	15,5%	15,3%	14,4%	12,5%	11,6%	
Huvudalternativ men										
låneränta + 2 procent										
Nettokostnader SEK	14 884 000	14 845 000	15 820 000	15 801 000	15 779 000	15 760 000	15 693 000	15 952 000	15 938 000	
Nettoutbetalningar SEK	10 912 000	10 888 000	11 877 000	11 873 000	11 867 000	11 863 000	11 859 000	12 222 000	12 281 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 440	1 436	1 531	1 529	1 527	1 525	1 518	1 543	1 542	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 056	1 053	1 149	1 149	1 148	1 148	1 147	1 182	1 188	
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	36,6%	36,2%	31,8%	31,4%	31,0%	30,5%	28,7%	25,0%	23,2%	
Huvudalternativ men										
inflation + 1 procent										
Nettokostnader SEK	11 954 000	11 945 000	12 961 000	12 974 000	12 984 000	12 997 000	13 061 000	13 532 000	13 664 000	
Nettoutbetalningar SEK	8 022 000	8 061 000	9 075 000	9 123 000	9 124 000	9 171 000	9 311 000	9 846 000	10 052 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 157	1 156	1 254	1 255	1 256	1 257	1 264	1 309	1 322	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	776	780	878	883	883	887	901	953	973	
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,4%	0,9%	0,7%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	0,7%	0,8%	
Huvudalternativ men										
inflation + 2 procent										
Nettokostnader SEK	11 989 000	11 981 000	13 008 000	13 021 000	13 032 000	13 046 000	13 115 000	13 532 000	13 735 000	
Nettoutbetalningar SEK	8 056 000	8 097 000	9 122 000	9 171 000	9 173 000	9 220 000	9 365 000	9 846 000	10 123 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 160	1 159	1 259	1 260	1 261	1 262	1 269	1 309	1 329	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	779	783	883	887	887	892	906	953	979	
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	0,9%	1,3%	1,2%	1,5%	1,2%	1,4%	1,7%	0,7%	1,5%	

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Upplåtelseavgift, 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 erlægga 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 kallvattenförbrukning samt informationsöverföring med lika belopp per lägenhet.
Förening har tecknat avtal med Tele2 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.

K. Underhållsplan

Underhålls- och investeringsplan 50 år, se bilaga daterad 2024-03-08.

Göteborg

HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg

.....
Anna Hallernäs

Mikael Johansson

Christoffer Jonsson



Nr	Lgh-typ	Yta m ²	Aktuell månadsavgift inkl inf.överf. med subv.	Informationsöverföring/ år	Aktuell årsavgift* enl. andelstal med subv.	Subvention /år enligt andelstal	Årsavgift* enligt andelstal utan subv.	Insats	Andelstal
1001	1 rok	26,5	2 188	1 980	24 270	2 498	26 768	1 570 000	0,3039%
1002	1 rok	26,5	2 188	1 980	24 270	2 498	26 768	1 570 000	0,3039%
1003	1 rok	37,5	2 787	1 980	31 462	3 238	34 700	2 175 000	0,3939%
1004	1 rok	26,5	2 188	1 980	24 270	2 498	26 768	1 570 000	0,3039%
1005	1 rok	26,5	2 188	1 980	24 270	2 498	26 768	1 570 000	0,3039%
1006	2 rok	72,0	4 799	1 980	55 605	5 723	61 328	3 940 000	0,6962%
1011	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 380 000	0,5471%
1012	1 rok	35,0	2 683	1 980	30 218	3 110	33 328	2 110 000	0,3784%
1021	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 430 000	0,5471%
1022	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 380 000	0,5471%
1023	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 760 000	0,7435%
1031	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 480 000	0,5471%
1032	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 430 000	0,5471%
1033	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 880 000	0,7435%
1041	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 530 000	0,5471%
1042	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 480 000	0,5471%
1043	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 955 000	0,7435%
2011	3 rok	80,5	5 349	1 980	62 207	6 402	68 609	4 874 000	0,7789%
2012	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	2 970 000	0,4930%
2013	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	5 415 000	0,8841%
2021	4 rok	85,5	5 621	1 980	65 476	6 739	72 214	5 165 000	0,8198%
2022	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 820 000	0,7435%
2023	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 020 000	0,4930%
2024	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	5 515 000	0,8841%
2031	4 rok	85,5	5 621	1 980	65 476	6 739	72 214	5 265 000	0,8198%
2032	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 895 000	0,7435%
2033	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 070 000	0,4930%
2034	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	5 615 000	0,8841%
2041	4 rok	85,5	5 621	1 980	65 476	6 739	72 214	5 365 000	0,8198%
2042	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 970 000	0,7435%
2043	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 120 000	0,4930%
2044	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	5 715 000	0,8841%
2051	4 rok	85,5	5 621	1 980	65 476	6 739	72 214	5 465 000	0,8198%
2052	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 045 000	0,7435%
2053	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 170 000	0,4930%
2054	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	5 815 000	0,8841%
2061	4 rok	85,5	5 621	1 980	65 476	6 739	72 214	5 565 000	0,8198%
2062	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 120 000	0,7435%
2063	3 rok	87,0	5 583	1 980	65 013	6 691	71 704	5 485 000	0,8140%
2064	1 rok	35,0	2 716	1 980	30 617	3 151	33 768	2 335 000	0,3833%
2071	4 rok	86,0	5 648	1 980	65 795	6 772	72 566	5 715 000	0,8238%
2072	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 195 000	0,7435%
2073	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 270 000	0,4930%
2074	4 rok	92,5	6 049	1 980	70 610	7 267	77 878	6 015 000	0,8841%
2081	4 rok	86,0	5 648	1 980	65 795	6 772	72 566	5 815 000	0,8238%
2082	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 270 000	0,7435%
2083	2 rok	49,0	3 446	1 980	39 372	4 052	43 424	3 320 000	0,4930%
2084	4 rok	93,0	6 076	1 980	70 929	7 300	78 229	6 110 000	0,8881%
2091	4 rok	86,0	5 648	1 980	65 795	6 772	72 566	5 915 000	0,8238%
2092	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 345 000	0,7435%
2093	2 rok	47,0	3 403	1 980	38 861	4 000	42 861	3 370 000	0,4866%
2101	4 rok	125,5	8 166	1 980	96 013	9 882	105 895	8 220 000	1,2022%
2102	5 rok	131,0	8 551	1 980	100 637	10 358	110 995	8 635 000	1,2601%
3011	3 rok	82,5	5 504	1 980	64 072	6 594	70 667	4 940 000	0,8022%
3012	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 230 000	0,5471%
3013	2 rok	50,5	3 595	1 980	41 157	4 236	45 393	2 960 000	0,5153%
3021	4 rok	87,0	5 749	1 980	67 007	6 896	73 903	5 235 000	0,8390%
3022	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 330 000	0,5471%

Nr	Lgh-typ	Yta m ²	Aktuell månadsavgift inkl inf.överf. med subv.	Informationsöverföring/ år	Aktuell årsavgift* enl. andelstal med subv.	Subvention /år enligt andelstal	Årsavgift* enligt andelstal utan subv.	Insats	Andelstal
3023	2 rok	50,5	3 562	1 980	40 759	4 195	44 954	3 060 000	0,5103%
3024	1 rok	35,0	2 716	1 980	30 617	3 151	33 768	2 235 000	0,3833%
3031	4 rok	87,0	5 749	1 980	67 007	6 896	73 903	5 335 000	0,8390%
3032	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 380 000	0,5471%
3033	2 rok	50,5	3 562	1 980	40 759	4 195	44 954	3 110 000	0,5103%
3034	1 rok	35,0	2 716	1 980	30 617	3 151	33 768	2 260 000	0,3833%
3041	4 rok	87,0	5 749	1 980	67 007	6 896	73 903	5 435 000	0,8390%
3042	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 430 000	0,5471%
3043	2 rok	50,5	3 562	1 980	40 759	4 195	44 954	3 160 000	0,5103%
3044	1 rok	35,0	2 716	1 980	30 617	3 151	33 768	2 285 000	0,3833%
3051	4 rok	87,0	5 749	1 980	67 007	6 896	73 903	5 535 000	0,8390%
3052	2 rok	55,0	3 806	1 980	43 693	4 497	48 190	3 480 000	0,5471%
3053	2 rok	50,5	3 562	1 980	40 759	4 195	44 954	3 210 000	0,5103%
3054	1 rok	35,0	2 716	1 980	30 617	3 151	33 768	2 310 000	0,3833%
4011	5 rok	115,0	7 361	1 980	86 349	8 887	95 237	6 950 000	1,0812%
4012	5 rok	115,5	7 422	1 980	87 083	8 963	96 046	6 985 000	1,0903%
4013	5 rok	115,5	7 422	1 980	87 083	8 963	96 046	6 985 000	1,0903%
4014	5 rok	115,5	7 422	1 980	87 083	8 963	96 046	6 985 000	1,0903%
4015	5 rok	115,5	7 422	1 980	87 083	8 963	96 046	6 985 000	1,0903%
4016	5 rok	115,5	7 355	1 980	86 286	8 881	95 166	6 850 000	1,0804%
4031	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 405 000	0,5866%
4032	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 405 000	0,5866%
4033	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 405 000	0,5866%
4034	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 405 000	0,5866%
4035	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 405 000	0,5866%
4036	2 rok	58,0	4 069	1 980	46 850	4 822	51 672	3 455 000	0,5866%
4041	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 330 000	0,9743%
4042	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 330 000	0,9743%
4043	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 330 000	0,9743%
4044	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 330 000	0,9743%
4045	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 330 000	0,9743%
4046	5 rok	99,5	6 650	1 980	77 818	8 009	85 827	6 380 000	0,9743%
5011	2 rok	57,5	3 989	1 980	45 894	4 723	50 617	3 530 000	0,5746%
5012	4 rok	91,5	6 028	1 980	70 355	7 241	77 596	5 555 000	0,8809%
5013	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	4 770 000	0,7487%
5021	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 760 000	0,7435%
5022	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	5 655 000	0,8759%
5023	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	4 845 000	0,7487%
5024	2 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	4 230 000	0,7140%
5031	2 rok	40,0	2 989	1 980	33 886	3 488	37 374	2 635 000	0,4243%
5032	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	5 755 000	0,8759%
5041	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 910 000	0,7435%
5042	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	5 855 000	0,8759%
5043	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 120 000	0,7487%
5044	2 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	4 330 000	0,7140%
5051	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	4 985 000	0,7435%
5052	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	5 955 000	0,8759%
5053	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 195 000	0,7487%
5054	2 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	4 380 000	0,7140%
5061	3 rok	79,0	5 114	1 980	59 384	6 112	65 496	5 060 000	0,7435%
5062	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	6 055 000	0,8759%
5063	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 270 000	0,7487%
5064	2 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	4 430 000	0,7140%
5071	3 rok	79,0	5 128	1 980	59 560	6 130	65 689	5 270 000	0,7457%
5072	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	6 155 000	0,8759%
5073	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 345 000	0,7487%
5074	3 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	4 955 000	0,7140%
5081	3 rok	79,0	5 128	1 980	59 560	6 130	65 689	5 345 000	0,7457%

Nr	Lgh-typ	Yta m ²	Aktuell månadsavgift inkl inf.överf. med subv.	Informationsöverföring/ år	Aktuell årsavgift* enl. andelstal med subv.	Subvention /år enligt andelstal	Årsavgift* enligt andelstal utan subv.	Insats	Andelstal
5082	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	6 255 000	0,8759%
5083	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 420 000	0,7487%
5084	3 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	5 030 000	0,7140%
5091	3 rok	79,0	5 128	1 980	59 560	6 130	65 689	5 420 000	0,7457%
5092	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	6 355 000	0,8759%
5093	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 495 000	0,7487%
5094	3 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	5 105 000	0,7140%
5101	3 rok	79,0	5 128	1 980	59 560	6 130	65 689	5 495 000	0,7457%
5102	4 rok	91,5	5 995	1 980	69 957	7 200	77 157	6 455 000	0,8759%
5103	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 570 000	0,7487%
5104	3 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	5 180 000	0,7140%
5111	3 rok	79,0	5 128	1 980	59 560	6 130	65 689	5 570 000	0,7457%
5112	4 rok	91,0	5 967	1 980	69 622	7 166	76 787	6 525 000	0,8717%
5113	3 rok	80,0	5 148	1 980	59 799	6 155	65 953	5 645 000	0,7487%
5114	3 rok	76,0	4 917	1 980	57 024	5 869	62 893	5 255 000	0,7140%
5121	2 rok	40,5	3 017	1 980	34 221	3 522	37 743	3 115 000	0,4285%
5122	4 rok	91,0	5 967	1 980	69 622	7 166	76 787	6 625 000	0,8717%
5131	3 rok	74,0	5 041	1 980	58 507	6 022	64 529	5 585 000	0,7326%
5132	4 rok	157,5	10 005	1 980	118 083	12 153	130 236	9 885 000	1,4785%
6011	1 rok	32,5	2 448	1 980	27 396	2 820	30 215	1 835 000	0,3430%
6012	2 rok	51,0	3 455	1 980	39 483	4 064	43 547	2 940 000	0,4944%
6021	1 rok	32,5	2 448	1 980	27 396	2 820	30 215	1 860 000	0,3430%
6022	1 rok	30,5	2 339	1 980	26 088	2 685	28 773	1 740 000	0,3266%
6023	1 rok	30,5	2 339	1 980	26 088	2 685	28 773	1 740 000	0,3266%
6024	3 rok	75,0	4 829	1 980	55 972	5 761	61 732	4 370 000	0,7008%
141 st		10336,0	688 824	279 180	7 986 706	822 000	8 808 706	656 189 000	100,0%

* 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 200-400 kr/månad för varm-och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring är 165 kr/lgh månad. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg ca 200 - 300 kr/mån.