

## EKONOMISK PLAN FÖR SANNEGÅRDEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 37:7

Org.nr: 769627-1381

GÖTEBORGS kommun

Denna plan ersätter tidigare utgåvor

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar .....	2
B. Beskrivning av fastigheterna.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	8
D. Finansieringsplan .....	9
E. Löpande kostnader och intäkter år 1 .....	10
F. Nyckeltal .....	12
G. Lägenhetsredovisning .....	12
H. Ekonomisk prognos.....	13
I. Känslighetsanalys.....	14
J. Särskilda förutsättningar .....	14

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Sannegården Bostadsrättsföreningen 37:7, som registrerats hos Bolagsverket den 11/11 - 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser förvärva fastigheten Göteborg Sannegården 37:7. Förvärvet av fastigheten sker genom förvärv av bolaget Fastighets AB Sannegården (556940-1754) som ursprungligen äger fastigheten. Därefter transportera fastigheten till Sannegårdshamnen Bostadsrättsföreningen 37:7 och Fastighets AB Sannegården kommer att likvideras.

Priset för aktierna beräknas enligt sedvanliga redovisningsprinciper med det tillägget att fastighetens värde har ansatts till överenskommet fastighetsvärde om 59 710 000 SEK. Slutlig anskaffningskostnad blir således summan av bostadsrättsinnehavarnas insatser och föreningens lån vilka uppgår till 59 710 000 SEK.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse av och tillträde till bostadsrätterna beräknas ske under perioden november 2014 till februari 2015. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 3 2013. Eftersom fastighetsförvärvet genomförs som en s.k. underprisöverlåtelse uppkommer en latent skatteskuld i föreningen. Denna faller dock endast ut om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Säljaren (Efficere Fastigheter AB) kommer att förvärva de lägenheter som är osålda.

## **Tillkommande kostnader utöver månadsavgiften**

Tillkommande kostnader utgörs av hushållsel, bredband, telefoni och ev. hyra av p-plats.

### **El:**

Beroende på storlek på lägenheten och antalet personer som bor i lägenheten förbrukas det mer eller mindre hushållsel. En normal hushållselförbrukning ligger mellan 2 500 – 3 500 kWh per år. Med ett elpris runt 1 kr/kWh (inkl. skatter och avgifter) blir priset detsamma, dvs. 2 500 – 3 500 kr/år.

För att göra en individuell beräkning av hushållselkonsumtionen kan man gå in på Energirådgivnings hemsida och klicka på länken:

<http://iis.energiradgivningen.se/misc/www/kalkyler/hushall/hushall.aspx>

Här kan man sedan ange vilken belysning och elektriska apparater man har i sitt hushåll, dess effekt och hur länge man använder dem och programmet räknar ut den totala förbrukningen.

### **Bredband och ip-telefoni:**

Det finns i dag ett grundutbud av TV via Comhem som ingår i månadsavgiften. Lägenhetsinnehavaren kan sedan koppla upp sig mot internet via bredband med en hastighet upp till 500 Mbit/s. Kostnaden för detta varierar beroende på hastighet. En uppkoppling på 10/10 Mbit/s kostar i dagsläget drygt 300 kr/månad medan en uppkoppling på 500/50 Mbit/s kostar upp till drygt 700 kr/månad till ordinarie pris. Oftast ges rabatt de första månaderna.

Ip-telefoni kostar ca 100 kr/månad och då finns en pott om ca 30 kr/månad att ringa för hos Comhem i dagsläget.

Där som man inte vill koppla upp sig via Comhem finns alltid möjligheten att koppla upp sig via telefonlina med ADSL eller 4G via mobilt bredband. Kostnaden här varierar normalt mellan 100 – 400 kr/månad beroende på hastighet och mängd data man laddar ner eller upp.

### **P-plats:**

Hyra av p-plats tillkommer med 600 kr/månad.

## F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	59 710	52 747
Belåning år 1	19 810	17 500
Insats/upplåtelseavgift	39 900	35 247
Driftkostnad år 1	311	275
Årsavgift år 1	684	605

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels-tal	Insats	Års-avgift	Månads-avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	2	79,0	6,98%	2 400 000	47 761	3 980
2	1,5	34,0	3,00%	1 325 000	20 555	1 713
3	2	75,0	6,63%	2 450 000	45 343	3 779
4	2	73,0	6,45%	2 300 000	44 133	3 678
5	2	75,0	6,63%	2 450 000	45 343	3 779
6	2	75,0	6,63%	2 600 000	45 343	3 779
7	1	40,0	3,53%	1 425 000	24 183	2 015
8	3	78,0	6,89%	2 700 000	47 156	3 930
9	2	67,0	5,92%	2 475 000	40 506	3 376
10	2	65,0	5,74%	2 275 000	39 297	3 275
11	2	66,0	5,83%	2 250 000	39 901	3 325
12	2	69,0	6,10%	2 700 000	41 715	3 476
13	3	97,0	8,57%	4 000 000	58 643	4 887
14	3	93,0	8,22%	3 450 000	56 225	4 685
15	3	146,0	12,90%	5 100 000	88 267	7 356
<b>Summa</b>		<b>1132,0</b>	<b>100,00%</b>	<b>39 900 000</b>	<b>684 371</b>	<b>57 031</b>



## H. EKONOMISK PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>502 975</b>	<b>502 683</b>	<b>502 362</b>	<b>502 008</b>	<b>501 617</b>	<b>501 186</b>	<b>498 274</b>
Låneräntor	352 975	352 683	352 362	352 008	351 617	351 186	348 274
Avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>311 238</b>	<b>317 462</b>	<b>323 812</b>	<b>330 288</b>	<b>336 894</b>	<b>343 632</b>	<b>379 397</b>
Driftskostnader	311 238	317 462	323 812	330 288	336 894	343 632	379 397
Reservrad							
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>9 680</b>	<b>9 680</b>	<b>9 680</b>	<b>13 915</b>	<b>13 915</b>	<b>13 915</b>	<b>18 150</b>
Fastighetsavgift	9 680	9 680	9 680	13 915	13 915	13 915	18 150
<b>INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER</b>	<b>-80 075</b>	<b>-82 034</b>	<b>-84 025</b>	<b>-86 048</b>	<b>-88 104</b>	<b>-90 193</b>	<b>-101 169</b>
Ränteintäkter	-875	-1 250	-1 625	-2 000	-2 375	-2 750	-4 625
Övrigt, parkering, carport	-79 200	-80 784	-82 400	-84 048	-85 729	-87 443	-96 544
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>90 554</b>	<b>92 148</b>	<b>93 906</b>	<b>95 844</b>	<b>97 980</b>	<b>100 336</b>	<b>116 269</b>
Amorteringar lån	15 554	17 148	18 906	20 844	22 980	25 336	41 269
Avsättningar underhåll	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Låneräntor, viktat medel	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%
Intäktsräntor, viktat medel	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>							
Nettokostnader	<b>743 817</b>	<b>747 792</b>	<b>751 829</b>	<b>760 163</b>	<b>764 322</b>	<b>768 540</b>	<b>794 651</b>
Nettoutbetalningar (inkl. avs uh.)	<b>684 371</b>	<b>689 940</b>	<b>695 735</b>	<b>706 006</b>	<b>712 302</b>	<b>718 875</b>	<b>760 920</b>
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER (baserat på nettoutbetalningar ovan)</b>							
Löpande penningvärde, totalt	<b>684 371</b>	<b>689 940</b>	<b>695 735</b>	<b>706 006</b>	<b>712 302</b>	<b>718 875</b>	<b>760 920</b>
Löpande penningvärde per kvm	<b>605</b>	<b>609</b>	<b>615</b>	<b>624</b>	<b>629</b>	<b>635</b>	<b>672</b>
Fast penningvärde, totalt	<b>684 371</b>	<b>676 411</b>	<b>668 718</b>	<b>665 286</b>	<b>658 057</b>	<b>651 107</b>	<b>624 219</b>
Fast penningvärde per kvm	<b>605</b>	<b>598</b>	<b>591</b>	<b>588</b>	<b>581</b>	<b>575</b>	<b>551</b>
<b>ACKUMULERAD KASSA*</b>	<b>175 000</b>	<b>250 000</b>	<b>325 000</b>	<b>400 000</b>	<b>475 000</b>	<b>550 000</b>	<b>925 000</b>
<b>BERÄKNAT RESULTAT**</b>	<b>-134 446</b>	<b>-132 852</b>	<b>-131 094</b>	<b>-129 156</b>	<b>-127 020</b>	<b>-124 664</b>	<b>-108 731</b>

\* Kassan är beräknad så att inget av avsättningen till underhåll har nyttjats av föreningen för utbetalning av faktiska underhållskostnader. Föreningens kassa är vid start 100 000 kr.

\*\* Årsresultatet blir negativt beroende på att hela avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften. Eftersom årsavgiften täcker löpande kostnader, avsättning till underhållsfond samt amorteringar, påverkar det negativa årsresultatet inte föreningens likviditet.

BERÄKNAT RESULTAT är det bokföringsmässiga resultatet minus avsättningen till underhåll.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos</b>							
Nettokostnader Kr	743 817	747 792	751 829	760 163	764 322	768 540	794 651
Nettoutbetalningar Kr	684 371	689 940	695 735	706 006	712 302	718 875	760 920
Nettokostnader Kr/kvm/år	657	661	664	672	675	679	702
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	605	609	615	624	629	635	672
<b>Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet**</b>							
Nettokostnader Kr	793 323	846 721	900 088	957 642	961 583	965 559	990 036
Nettoutbetalningar Kr	733 877	788 869	843 993	903 486	909 563	915 894	956 305
Nettokostnader Kr/kvm/år	701	748	795	846	849	853	875
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	648	697	746	798	804	809	845
<b>Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>
<b>Medelökning av årsavgiften***</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>
<b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b>							
Nettokostnader Kr	743 817	750 112	756 586	767 476	774 317	781 347	826 122
Nettoutbetalningar Kr	684 371	692 260	700 491	713 320	722 297	731 682	792 391
Nettokostnader Kr/kvm/år	657	663	668	678	684	690	730
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	605	612	619	630	638	646	700
<b>Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Medelökning av årsavgiften***</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>

\* Årsavgiften beräknas på föreningens utbetalningar på samma sätt som i den ekonomiska prognosen

\*\* Räntan ökar gradvis med 1% år 1, 2, 3 och 4 allteftersom räntebindningen faller. I den enprocentiga ökningen ingår en marginal med 0,2% vilket innebär att ökningen är 1,2% utifrån dagens ränta.

\*\*\* Årsavgiften måste årligen i snitt öka med detta värde från år 1 till år 11

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Årsavgifterna är beräknade på andelstal. Andelstalen är baserade på varje bostadslägenhets andel av den totala boarean. Andelstalet beräknar varje lägenhets del av drift-, underhålls- och finansieringskostnader.
4. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag, för p-platser, hushållsel, bredband, abonnemang för telefoni och utökad utbud av tv-kanaler.
5. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

Göteborg den 10/12 2014

Sannegården Bostadsrättsföreningen 37:7

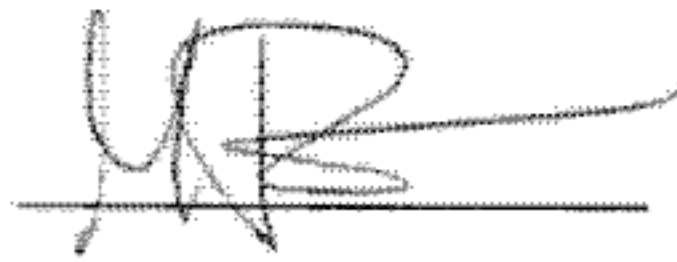
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Mats Franzén



Pål Junhamn



Magnus Blomberg

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Sannegården Bostadsrättsföreningen 37:7 (769627-1381)** i Göteborgs kommun 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

Stadgarna behöver ändras så att årsavgifterna inte behöver täcka hela avskrivningen, vilket innebär att negativt ekonomiskt resultat kan få förekomma.

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

Göteborg 2014-12-12



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:**

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Köpeskillingsberäkning
- Proforma balansräkning
- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Ansökan om fastighetsbildning
- Låneoffert
- Besiktningsutlåtande
- Ritningar



- Taxeringsvärdesberäkningar
- Garantiförbindelse om osålda lägenheter
- Köpekontrakt
- Köpebrev(utkast)
- Kvittens(utkast)
- Överlåtelse av avtal
- Godkännande av överlåtelse av avtal
- Revers(ej påskriven)
- Entreprenadkontrakt



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Sannegårdens Bostadsrättsföreningen 37:7**, Göteborg kommun, med org. nr 769627-1381, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

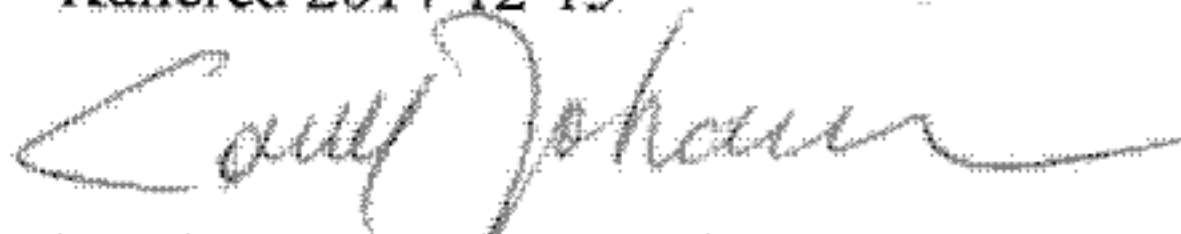
Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Undertecknad vill dessutom påpeka att det krävs en stadgeändring för att föreningen skall kunna redovisa bokföringsmässiga underskott i kommande årsredovisningar.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 141105.
- Stadgar, reg. 131111.
- Köpekontrakt, dat 141118.
- Aktieöverlåtelseavtal (inkl. proforma balansräkning), dat 141118.
- Reviderat Aktieöverlåtelseavtal (ej påtecknat).
- Avtal om förvärv av osålda lägenheter, dat 141118.
- Överlåtelse av avtal, dat 141118.
- Godkännande av överlåtelse av avtal, BRA Bygg AB, dat 141118.
- Entreprenadkontrakt, Fastighets AB Sannegården/BRA Bygg, dat 131128 resp. 140704.
- Låneoffert, mail Danske Bank, dat 141031.
- Statusbesiktning, Synchronisera Projektledning, dat 140528.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Allmän fastighetsinfo, Sannegården 37:3, s:25, ga:14, ga:30, ga:39, dat 140415.
- Överenskommelse om fastighetsreglering, inkl. tillhörande ritningar, ej påtecknat.

Källered 2014-12-15



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Sannegården 37:7, Göteborgs kommun.
Kommun:	Göteborg.
Församling:	Lundby.
Adress:	Miragatan 1, Miraallen 2-10
Tomtens areal:	Då fastigheten är en 3D fastighet (tredimensionell fastighetsbildning) utgörs arealen av byggnadens yttermått plus marken där föreningens parkeringar ligger. Fastighetens största projicerade areal är 1476 kvadratmeter.
Antal hus:	En huskropp innehållande 15 bostadslägenheter.
Nybyggnadsår:	2002 / 2011
Husens utformning:	Huskroppen som Sannegården 37:7 är en del av är belägen på våning 2 till 4 av totalt 4 våningar. På bottenvåningen och del av våning 2 återfinns fastigheten Sannegården 37:3.
Antal bostadslägenheter:	15 st
Antal lokaler:	0 st
Lägenhetsarea:	1 132 kvm
Parkering:	Totalt 11 parkeringsplatser runt huset.
Cykelställ:	Ca. 15 st cykelställ.
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga på plan 3.
Sop:	Gemensamt soputrymme med kärl på gården.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp som går via Sannegården 37:3.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme som går via Sannegården 37:3.

Undercentral:	Undercentralen är belägen i Sannegården 37:3. Värmeväxlare för fjärrvärme, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Individuell mätning av varje lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Kabelteve/bredband:	Fastigheten är ansluten till kabeltevenät (Comhem) för internet, IP-telefoni och TV. I grundutbudet ingår basutbudet av TV-kanaler. Bredband och ip-telefoni tecknas separat.
Gemensamhetsanläggningar:	<p>Göteborg Sannegården:</p> <p>GA:14 – Kommunikationsyta tillsammans med fastigheterna Sannegården 37:3 (10,5), 37:2 (70) och 37:7 (19,5). Tal inom parantes avser andelstal per fastighet.</p> <p>GA:30 – Utgör gemensamma anläggningar med fastigheten Sannegården 37:3 rörande uppställningsplats för cyklar, miljöstation, kall-, varm-, dag- och spillvattenledningar, fjärrvärmeanläggning och apparat-, el- och fläktrum.. Andelstalet för Sannegården 37:7 är 65 och för Sannegården 37:3 är 35.</p> <p>GA:47 – Kylanläggning gemensamt med Sannegården 37:3. Andelstalet för Sannegården 37:7 är 1 och för Sannegården 37:3 är 4.</p>
Servitut:	<p>Stuprör - 1480K-2014F166.1</p> <p>Skylt - 1480K-2014F166.3</p> <p>Ventilationschakt - 1480K-2006F97.4</p> <p>Elledning - 1480K-2014F166.4</p> <p>Kommunikation - 1480K-2014F166.5</p> <p>Tillträde - 1480K-2014F166.6</p>



Tillträde - 1480K-2014F166.7

Kommunikation - 1480K-2014F166.8

### Övrigt

Gällande planer:

#### Aktbeteckning

1480K-II-4850

#### Detaljplan

Detaljplan: Sannegården,  
Centrumbyggnad mm på Miragatan

#### Datum

2005-07-19

### Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:

3/4 våningar ovan mark.

Grundläggning:

Platta av betong (avser Sannegården 37:3).

Stomme:

Bärande väggar, bjälklag och takkonstruktion av betong i bottenvåningen därefter stomme i trä.

Fasadbehandling:

Målad puts. Fasaden är omgjord 2014 och består av puts på fibercementskiva och luftspalt på stommen.

Yttertak:

Papp.

Balkong:

11 lägenheter har egen balkong. De 3 lägenheterna på översta planet har var sin större takterrass. En lägenhet, den minsta, saknar balkong eller terrass.

Fönster:

3-glas.

Lägenhetsdörrar:

Dörrar i trä.

Trapphus:

Två trapphus. Båda med hiss.

Brevlådor:

I entréerna.

Externa förråd:

Till vissa lägenheter.

### Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:

Klinker/parkett och målade väggar.

Kök:	Parkett, elspis, kyl/frysenheter, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor. Utrustningen kan dock variera från lägenhet till lägenhet.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol. Golvvärme.
Klädvård	Parkett eller klinker på golvet och målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.

#### **Försäkringar**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

## Läge

Fastigheten ligger i korsningen av Ceresgatan och Miraallén i Sannegården. Det är bara 100 meter till Sannegårdshamnens och dess småbåtshamn. Större delen av Sannegårdshamnen utgörs av nybyggda flerbostadshus. I Sydöst gränser området dock mot Slottsberget med dess gamla charmiga arbetarbostäder.

Kommunikationerna in till Göteborgs centrum återfinns på Gamla Ceresgatan (buss) och via Lundbyleden (bil). Service i form av detaljhandel återfinns inom en radie av 500 meter, via ett lokalt köpcentrum.



## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Sannegården Bostadsrättsförening 37:7 förvärvar fastigheten Sannegården 37:7 genom att förvärva bolaget Fastighets AB Sannegården. Fastighets AB Sannegården äger således aktuell fastighet när förvärvet går igenom.

Priset för aktierna beräknas enligt sedvanliga redovisningsprinciper med det tillägget att fastighetens värde har ansatts till överenskommet fastighetsvärde om 59 710 000 SEK. Slutlig anskaffningskostnad blir således summan av bostadsrättsinnehavarnas insatser och föreningens lån vilka uppgår till 59 710 000 SEK.

<b>Brf anskaffningskostnad</b>	<b>SEK/kvm</b>	<b>SEK</b>
Insatser	35 247	39 900 000
Föreningens lån	17 500	19 810 000
<b>Slutgiltig anskaffningskostnad</b>	<b>52 747</b>	<b>59 710 000</b>

<b>Kassa och underhållsfond</b>	<b>SEK/kvm</b>	<b>SEK</b>
Kassa	88	100 000
Underhållsfond	0	0
<b>Summa kassa och underhållsfond</b>	<b>88</b>	<b>100 000</b>

Underhållsfonden är 0 kr vid föreningens bildande. Anledningen är att byggnaden håller ett sådant gott skick att föreningen har god tid på sig att bygga upp en underhållsfond tills dessa att underhållsåtgärder föreligger. Byggnaden har besiktigats av Synchronisera Projektledning i Göteborg AB och i sin besiktningsrapport anger de att: ” *Under 10-årsperioden bedöms därför att det krävs små eller inga åtgärder på byggnaden för att behålla dess goda bestånd. Underhållsåtgärder krävs i viss omfattning på tekniska system och installationer.*” Det totala underhållsbehovet under en 10-årsperiod är satt till 115 000 kr.

Samtliga kostnader som uppkommer i samband med förvärvet av fastigheten ingår i beloppet ovan.

Taxeringsvärdet har 2013 beräknats till 22 745 000 SEK, varav 7 145 000 SEK för mark och 15 600 000 SEK för byggnad.



## D. FINANSIERINGSPLAN

### BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	4 952 500	3 mån	1,50%	74 288	3 888	78 176
Lån 2	4 952 500	1 år	1,60%	79 240	3 888	83 128
Lån 3	4 952 500	2 år	1,78%	88 155	3 888	92 043
Lån 4	4 952 500	4 år	2,25%	111 431	3 888	115 320
<b>Summa lån</b>	<b>19 810 000</b>		<b>1,78%</b>	<b>353 113</b>		<b>368 667</b>
<b>Totala insatser</b>	<b>39 900 000</b>					
<b>Summa finansiering SEK</b>	<b>59 710 000</b>					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Danske Bank + 0,2% i säkerhetsmarginal.

Amortering utgår efter en 50-årig serieplan.

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Total lägenhetsarea	1 132,0 kvm	
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>SEK/kvm</b>	<b>SEK</b>
Räntor	312	352 975
Amortering*	14	15 554
Avskrivningar (rak avskrivning)**	133	150 000
<i>*Amorteringen följer en serieplan på 50 år</i>		
<i>** Avskrivningen beräknas till 0,66% av taxeringsvärdet och sker enligt en rak avskrivning</i>		
<b>Driftskostnader</b>	<b>SEK/kvm</b>	<b>SEK</b>
Försäkringar	10	11 320
Fastighetsförvaltning	27	30 000
Fastighetsskötsel inkl. städning	25	28 300
Föreningens administration	18	20 000
Vatten och avlopp	18	20 376
Fastighetsel	10	11 320
Sop	20	22 640
Snöröjning	10	11 320
Värme och varmvatten*****	75	85 022
Reparationer och underhåll	25	28 300
Övrigt	20	22 640
TV grundutbud, telefoni och bredband	18	20 000
<b>Summa driftskostnader***</b>	<b>275</b>	<b>311 238</b>
<i>***De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättshavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom ex. vis kabelteve utöver grundutbudet, bredband, telefoni och hushållsel.</i>		
<b>Avsättning till underhåll</b>	<b>66</b>	<b>75 000</b>
<b>Fastighetsavgift ****</b>	<b>9</b>	<b>9 680</b>
<i>**** Fastighetsavgiften utgår med 0% de första fem åren och 50% de nästa fem åren beräknat från byggnadens uppförandeår(värdeår). Därefter är det 100% fastighetsavgift.</i>		
<b>Återföring av avskrivning *****</b>	<b>-133</b>	<b>-150 000</b>
<i>***** Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningen årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.</i>		
<b>Summa kostnader år 1, SEK</b>	<b>675</b>	<b>764 446</b>
Årsavgifter	605	684 371
Övriga intäkter (parkering, garage)	70	79 200
Ränteintäkter	1	875
<b>Summa intäkter år 1, SEK</b>	<b>675</b>	<b>764 446</b>