



# Ekonomisk plan

för  
HSB Brf Ramselyckan i Partille  
Organisationsnummer: 769627-6604

## 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 Brf Ramselyckan i Partille som är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2014-02-18 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 81 bostadsrättslägenheter i 3-4 plan har påbörjats i december 2021. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2023 när den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med början i augusti 2023. Husen ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens fastighet Öjersjö 16:3 har förvärvats genom förvärv av HSB Bostadsutveckling i Partille Holding AB där fastigheten utgör enda tillgång. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningen har genom förvärvet att övertagit framtida skattskyldighet vid en eventuell försäljning av fastigheten där realisationsresultatet kommer att beräknas utifrån aktiebolaget anskaffningsvärde för fastigheten. Skattemässigt värde mark vid förvärvstillfället 18 600 000 kronor, enligt årsredovisningen. Enligt preliminär beräkning av uppskjuten skatteskuld kommer den uppgå till 7 498 000 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.

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 totalentreprenadkontrakt daterat 2021-05-11. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

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

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvar.

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

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Partille Öjersjö 16:3 i Partilles kommun
Adress:	Brase Emmas väg 5A-C, 7A-C, 9A-C, 11A-C, 13A-B, 17A-D och Helgas väg 19A, 19B, 20B, 20C
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	13 656,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	7 049,5 m <sup>2</sup>
Total area BTA	10 430,0 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 3-4 plan
Byggnadsår:	2021-2023

### Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 81 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	2 Rok	2,5 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Brase Emmas väg 5 A				1	1
Brase Emmas väg 5 B				1	1
Brase Emmas väg 5 C	2	1	3	3	9
Brase Emmas väg 7 A			1		1
Brase Emmas väg 7 B			1		1
Brase Emmas väg 7 C	2	1	9		12
Brase Emmas väg 9 A				1	1
Brase Emmas väg 9 B				1	1
Brase Emmas väg 9 C	2	1	3	3	9
Brase Emmas väg 11 A				1	1
Brase Emmas väg 11 B				1	1
Brase Emmas väg 11 C	2	1	3	3	9
Brase Emmas väg 13 A				1	1
Brase Emmas väg 13 B				6	6
Brase Emmas väg 17 A			1		1
Brase Emmas väg 17 B			1		1
Brase Emmas väg 17 C	2	1	9		12
Brase Emmas väg 17 D	1				1
Helgas väg 19 A				1	1
Helgas väg 19 B				6	6
Helgas väg 20 B				4	4
Helgas väg 20 C				1	1
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>81</b>

### Lokaler

Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler avsedda som affärslokaler.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till bergvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen på bottenplan. Hissar 8 st. Centralanläggning för TV och bredband.

### Gemensamma utrymmen

- 5 st teknikrum
- 8 st elrum och 8 st utvändiga elskåp
- 1 st gemensamhetslokal med övernattningslägenhet
- 8 st cykelförråd
- 1 st odlingsdel
- 81 st lägenhetsförråd i bottenplan eller på innergård

**Rättigheter/Servitut**

Vatten- och avlopp Last Ledningsrätt 1402-2019/14.3

**Parkering**

103 st p-platser, varav 1 hkp

**Gemensamhetsanläggning/samfällighet**

Bostadsrättsföreningen ingår inte i någon gemensamhetsanläggning/samfällighet

**Erforderliga lov och tillstånd**

Detaljplan laga kraft 2020-02-17 KS/2012:211

Bygglov laga kraft juli 2021 B/2021:91

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

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong och trä
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Loftgång:	8 st loftgångar av betong, träpanelvägg, smidestrappa och trappsteg av trä
Yttertak:	Betongpannor och papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Dörrar	Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Träpanel
Hissar:	8 st med klinkergolv
Balkonger:	Betong
Ventilation:	Mekaniskt frånluftsaggregat med värmeväxling FTX
Värme:	Bergvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat till varje lägenhet på bottenplan eller innergård

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Kapphylla alt skjutdörrsgarderob
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning, diskmaskin, häll, ugn, mikro, kyl och frys eller kyl/frys
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Skjutdörrsgarderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, badrumskommod, spegelskåp, blandare, takdusch, duschvägg
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc-stol, badrumskommod, spegelskåp, blandare
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Hylla och klädstång enligt ritning

**Försäkringar**

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

## C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter m.m.	358 408 000
Markförvärv, köpeskilling	73 600 000
Exploateringskostnader	10 741 000
Föreningsbildning	200 000
Lagfartskostnader	1 105 000
Pantbrev	2 078 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>446 132 000</b>

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

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 202 000 000 kr med värdeår 2023.

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Bostäder	158 000 000	44 000 000	202 000 000

## D. Finansieringsplan

<i>Lån</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid</i> <sup>1)</sup>	<i>Räntesats</i> <sup>1)</sup>	<i>Räntor</i> <sup>3)</sup>	<i>Amortering</i> <sup>4)</sup>
Danske Bank	34 624 000	3 år	4,30%	1 481 421	276 992
Danske Bank	34 624 000	2 år	4,25%	1 464 195	276 992
Danske Bank	34 624 000	1 år	3,95%	1 360 840	276 992
Summa lån	103 872 000			4 306 456	830 976
Insatser och upplåtelseavg. <sup>2)</sup>	342 260 000				
Summa finansiering	446 132 000				

1) Räntesatsen för lånen är långivarens indikativa räntor + ca 0,2 % vid finansiering omkring 2024-01-01. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-03-22.

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 2 % per år vilket ger ca 60 års amorteringstid.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			4 306 000	
Komponentindelad avskrivning enligt K3	3 248 000 kr	Likviditetspåverkan uti =amortering	831 000	<b>5 137 000</b>
Avskrivningsunderlaget är produktionskostnaden för byggnaden inkl moms och räntor, totalt 324 817 000 kr				

### Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvodet (inkl arbetsgivaravgift)			92 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	Från år 3, 206 tkr + index se H. ek. prognos		0	
Fastighetsskötsel inkl trappstädning	Från år 3, 491 tkr + index se H. ek. prognos		0	
Renhållning och sotning			150 000	
Vatten- och avloppsavgifter			295 000	
Elavgifter			1 684 000	
Försäkringar			55 000	
Medlemsavgift HSB			30 000	
Övrigt			80 000	
IT			182 000	
Löpande underhåll			30 000	2 598 000

### Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan 560 tkr, resterande del ingår i amortering)				100 000
---	--	--	--	---------

### Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv)				0
-------------------------------	--	--	--	---

(För bostäderna gäller avgiftsfritt år 1-15, och full avgift motsvarande max 1 589 kr/lgh/år (2023) fr o m år 16, med uppräknig enligt prognosförutsättningarna)

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>				<b>7 835 000</b>
---	--	--	--	------------------

### Intäkter

Årsavgifter*			6 190 000	
Debitering hushållsel			627 000	
Debitering varmvatten			140 000	
Debitering kallvatten			184 000	
Informationsöverföring			180 000	
Hyror p-platser (500 - 650 kr per plats månad)			515 000	<b>7 836 000</b>

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-03-22.

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 600 - 1 000 kr/månad för hushållsel och ca 200 - 400 kr/månad för varm- och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring är 185 kr/lgh månad.

## 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>		63 286	63 286	42 774
Belåning per m <sup>2</sup> år 1		14 735	14 735	
Insatser per m <sup>2</sup>		48 551	48 551	
Driftkostnader per m <sup>2</sup> år 1		14	14	
Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1 inkl. informationsöverf., 185 kr/lgh		904	904	
Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1 (avgiften är subventionerad under år 1 och 2)		878	878	
Debitering hushållsel per m <sup>2</sup> år 1		89	89	
Debitering förbrukningsvatten V&K per m <sup>2</sup> år 1		46	46	
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> år 1		73	73	
Kassaflöde* per m <sup>2</sup> år 1		14	14	
Fondavsättning och amortering per m <sup>2</sup> år 1		132	132	

\*intäkter, minskat med driftkostnader, kapitalkostnader och amorteringar

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-03-22.

Ytor uppmätta på ritning enligt SS 21054:2009

## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>								
Låneräntor	4 306 000	4 271 000	4 236 000	4 199 000	4 162 000	4 124 000	3 923 000	3 700 000
Avskrivning för amortering	831 000	848 000	865 000	882 000	899 000	917 000	1 013 000	1 123 000
Bokföringsmässig extra avskrivning*)	2 417 000	2 400 000	2 383 000	2 366 000	2 349 000	2 331 000	2 235 000	2 125 000
	<b>7 554 000</b>	<b>7 519 000</b>	<b>7 484 000</b>	<b>7 447 000</b>	<b>7 410 000</b>	<b>7 372 000</b>	<b>7 171 000</b>	<b>6 948 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>								
Driftskostnader	2 598 000	2 650 000	3 405 000	3 473 000	3 542 000	3 713 000	4 099 000	4 526 000
	<b>2 598 000</b>	<b>2 650 000</b>	<b>3 405 000</b>	<b>3 473 000</b>	<b>3 542 000</b>	<b>3 713 000</b>	<b>4 099 000</b>	<b>4 526 000</b>
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>								
Fastighetsskatt el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0	159 000
Tomträttsavgäld								
Periodisk underhåll	0	0	0	35 000	0	25 000	0	92 000
Disponering ur underhållsfond	0	0	0	-35 000	0	-25 000	0	-92 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159 000</b>
<b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>								
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-1 646 000	-1 672 000	-1 699 000	-1 726 000	-1 754 000	-1 782 000	-1 929 000	-2 088 000
Ränteutgifter	0	0	0	0	-2 000	-5 000	-23 000	-36 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
	<b>-1 646 000</b>	<b>-1 672 000</b>	<b>-1 699 000</b>	<b>-1 726 000</b>	<b>-1 756 000</b>	<b>-1 787 000</b>	<b>-1 952 000</b>	<b>-2 124 000</b>
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>								
Amorteringar lån	831 000	848 000	865 000	882 000	899 000	917 000	1 013 000	1 123 000
Avsättningar underhåll	100 000	104 000	108 000	112 000	117 000	122 000	108 000	132 000
	<b>931 000</b>	<b>952 000</b>	<b>973 000</b>	<b>994 000</b>	<b>1 016 000</b>	<b>1 039 000</b>	<b>1 121 000</b>	<b>1 255 000</b>
<b>RESULTAT</b>								
Resultat inkl. bokföringsmässig avskrivning	-2 317 000	-2 246 000	-2 249 000	-2 219 000	-2 118 000	-2 174 000	-2 061 000	-2 014 000
Acc. Bokföringsmässigt resultat		-4 562 000	-6 812 000	-9 031 000	-11 149 000	-13 322 000	-23 805 000	-34 042 000
Kassabehållning, utgående balans****)	100 000	255 000	389 000	536 000	767 000	924 000	1 811 000	2 437 000
Reservation för periodiskt underhåll, acc.	100 000	204 000	312 000	389 000	506 000	603 000	1 175 000	1 518 000
Resultat efter amorteringar och reservationer	<b>0</b>	<b>51 000</b>	<b>26 000</b>	<b>70 000</b>	<b>114 000</b>	<b>60 000</b>	<b>66 000</b>	<b>76 000</b>
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel**)	4,15%	4,14%	4,15%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,13%
Intäktsräntor, viktat medel**)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	0,59%	1,33%	1,51%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	7 050	7 050	7 050	7 050	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>								
A. Nettokostnader	<b>8 606 000</b>	<b>8 601 000</b>	<b>9 298 000</b>	<b>9 306 000</b>	<b>9 313 000</b>	<b>9 420 000</b>	<b>9 426 000</b>	<b>9 641 000</b>
B. Nettoutbetalningar ***)	<b>6 189 000</b>	<b>6 201 000</b>	<b>6 915 000</b>	<b>6 940 000</b>	<b>6 964 000</b>	<b>7 089 000</b>	<b>7 191 000</b>	<b>7 516 000</b>
<b>FÖRESLAGEN NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b>								
Löpande penningvärde, totalt	<b>6 190 000</b>	<b>6 252 000</b>	<b>6 940 000</b>	<b>7 009 000</b>	<b>7 079 000</b>	<b>7 150 000</b>	<b>7 258 000</b>	<b>7 588 000</b>
Löpande penningvärde/kvm	<b>878</b>	<b>887</b>	<b>984</b>	<b>994</b>	<b>1 004</b>	<b>1 014</b>	<b>1 030</b>	<b>1 076</b>
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*****		<b>1,0%</b>	<b>11,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>3,0%</b>
Fast penningvärde, totalt	<b>6 190 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 000</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>	<b>-92 000</b>
Fast penningvärde/kvm	<b>878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>

\*) 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 är 3 när subventionen av förvaltningsavtalen upphör. Höjningen är 11 år den sammantagna höjningen år 7-11. Höjning år 16 när fastighetsskatt utgår för första gången och den sammantagna höjningen år 12-16.



# I. Känslighetsanalys

## Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl</b>								
<b>ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader SEK	8 606 000	8 601 000	9 298 000	9 306 000	9 313 000	9 420 000	9 426 000	9 641 000
Nettoutbetalningar SEK	6 189 000	6 201 000	6 915 000	6 940 000	6 964 000	7 089 000	7 191 000	7 516 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 221	1 005	1 087	1 088	1 088	1 101	1 102	1 127
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	<b>878</b>	<b>880</b>	<b>981</b>	<b>984</b>	<b>988</b>	<b>1 006</b>	<b>1 020</b>	<b>1 066</b>
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>låneränta + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	9 640 000	9 626 000	10 315 000	10 314 000	10 312 000	10 410 000	10 367 000	10 529 000
Nettoutbetalningar SEK	7 223 000	7 226 000	7 932 000	7 948 000	7 963 000	8 079 000	8 132 000	8 404 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 367	1 365	1 463	1 463	1 463	1 477	1 471	1 494
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	<b>1 025</b>	<b>1 025</b>	<b>1 125</b>	<b>1 127</b>	<b>1 130</b>	<b>1 146</b>	<b>1 154</b>	<b>1 192</b>
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	<b>16,7%</b>	<b>16,5%</b>	<b>14,7%</b>	<b>14,5%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,0%</b>	<b>13,1%</b>	<b>11,8%</b>
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>låneränta + 2 procent</b>								
Nettokostnader SEK	10 673 000	10 651 000	11 331 000	11 322 000	11 311 000	11 400 000	11 309 000	11 417 000
Nettoutbetalningar SEK	8 256 000	8 251 000	8 948 000	8 956 000	8 962 000	9 069 000	9 074 000	9 292 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 514	1 511	1 607	1 606	1 605	1 617	1 604	1 620
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	<b>1 171</b>	<b>1 170</b>	<b>1 269</b>	<b>1 270</b>	<b>1 271</b>	<b>1 286</b>	<b>1 287</b>	<b>1 318</b>
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	<b>33,4%</b>	<b>33,1%</b>	<b>29,4%</b>	<b>29,0%</b>	<b>28,7%</b>	<b>27,9%</b>	<b>26,2%</b>	<b>23,6%</b>
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>inflation + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	8 606 000	8 629 000	9 333 000	9 377 000	9 350 000	9 484 000	9 468 000	9 782 000
Nettoutbetalningar SEK	6 189 000	6 229 000	6 950 000	7 011 000	7 001 000	7 127 000	7 233 000	7 404 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 221	1 224	1 324	1 330	1 326	1 345	1 343	1 388
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	<b>878</b>	<b>884</b>	<b>986</b>	<b>995</b>	<b>993</b>	<b>1 011</b>	<b>1 026</b>	<b>1 050</b>
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	<b>0,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>11,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,8%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,5%</b>
<b>Huvudalternativ men</b>								
<b>inflation + 2 procent</b>								
Nettokostnader SEK	8 606 000	8 623 000	9 334 000	9 343 000	9 351 000	9 461 000	9 472 000	9 696 000
Nettoutbetalningar SEK	6 189 000	6 223 000	6 951 000	7 013 000	7 002 000	7 156 000	7 237 000	7 664 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 221	1 223	1 324	1 325	1 326	1 342	1 344	1 375
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	<b>878</b>	<b>883</b>	<b>986</b>	<b>995</b>	<b>993</b>	<b>1 015</b>	<b>1 027</b>	<b>1 087</b>
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>11,7%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>2,4%</b>



## 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 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 Partille Energi Nät 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.

Partille

### **HSB Brf Ramselyckan i Partille**

---

Bengt Kjellgren

Rikard Daun

Klas Öhberg



Nr	Lgh-typ	Yta m <sup>2</sup>	Balkong Uteplats Terrass	Aktuell månadsavgift inkl inf.överf. med subv.	Informations- överföring/ år	Aktuell årsavgift* enligt andelstal med subv.	Subvention enligt andelstal	Årsavgift* enligt andelstal utan subv.	Insats	Andelstal
1101	2 rok	59,0	U	4 612	2 220	53 126	5 982	59 108	2 720 000	0,8583%
1102	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	3 820 000	1,1639%
1103	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 120 000	1,2658%
1111	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	3 870 000	1,1639%
1112	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 170 000	1,2658%
1113	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	3 950 000	1,1941%
1114	2 rok	59,0	B	4 650	2 220	53 579	6 033	59 612	2 840 000	0,8656%
1121	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	3 920 000	1,1639%
1122	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 220 000	1,2658%
1123	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	4 000 000	1,1941%
1124	2 rok	59,0	B	4 650	2 220	53 579	6 033	59 612	2 890 000	0,8656%
1131	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	4 070 000	1,1639%
1132	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 370 000	1,2658%
1133	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	4 100 000	1,1941%
1134	2,5 rok	68,0	B	5 208	2 220	60 272	6 787	67 059	3 295 000	0,9737%
2101	4 rok	96,0	U + B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 725 000	1,3687%
2111	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 775 000	1,3687%
2112	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	4 800 000	1,3807%
2121	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 850 000	1,3687%
2122	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	4 875 000	1,3807%
2131	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	5 000 000	1,3687%
2132	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	5 025 000	1,3807%
3101	4 rok	96,0	U + B	7 207	2 220	84 269	9 489	93 757	4 700 000	1,3614%
3102	4 rok	107,5	B	7 770	2 220	91 016	10 248	101 264	4 975 000	1,4704%
3111	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 775 000	1,3687%
3112	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 055 000	1,2181%
3113	2 rok	65,0	B	5 022	2 220	58 041	6 536	64 577	3 110 000	0,9377%
3121	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 850 000	1,3687%
3122	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 105 000	1,2181%
3123	2 rok	65,0	B	5 022	2 220	58 041	6 536	64 577	3 150 000	0,9377%
3131	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	5 000 000	1,3687%
3132	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 255 000	1,2181%
3133	2,5 rok	76,0	B	5 703	2 220	66 221	7 457	73 678	3 595 000	1,0698%
4101	4 rok	96,0	U + B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 725 000	1,3687%
4102	4 rok	107,5	B	7 770	2 220	91 016	10 248	101 264	4 975 000	1,4704%
4111	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 775 000	1,3687%
4112	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 055 000	1,2181%
4113	2 rok	65,0	B	5 022	2 220	58 041	6 536	64 577	3 110 000	0,9377%
4121	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 850 000	1,3687%
4122	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 105 000	1,2181%
4123	2 rok	65,0	B	5 022	2 220	58 041	6 536	64 577	3 150 000	0,9377%
4131	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	5 000 000	1,3687%
4132	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 255 000	1,2181%
4133	2,5 rok	76,0	B	5 703	2 220	66 221	7 457	73 678	3 595 000	1,0698%
5101	3 rok	82,0	U	6 151	2 220	71 590	8 061	79 651	3 820 000	1,1565%
5102	3 rok	89,5	U	6 677	2 220	77 902	8 772	86 674	4 095 000	1,2585%
5111	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	3 870 000	1,1639%
5112	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 170 000	1,2658%
5113	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	3 950 000	1,1941%
5114	2 rok	59,0	B	4 650	2 220	53 579	6 033	59 612	2 840 000	0,8656%
5121	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	3 920 000	1,1639%
5122	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 220 000	1,2658%
5123	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	4 000 000	1,1941%
5124	2 rok	59,0	B	4 650	2 220	53 579	6 033	59 612	2 890 000	0,8656%
5131	3 rok	82,0	B	6 189	2 220	72 044	8 112	80 156	4 070 000	1,1639%
5132	3 rok	89,5	B	6 715	2 220	78 356	8 823	87 178	4 370 000	1,2658%
5133	3 rok	84,5	B	6 344	2 220	73 912	8 323	82 234	4 150 000	1,1941%
5134	2,5 rok	68,0	B	5 208	2 220	60 272	6 787	67 059	3 295 000	0,9737%

Nr	Lgh-typ	Yta m²	Balkong Uteplats Terrass	Aktuell månadsavgift inkl inf.överf. med subv.	Informations- överföring/ år	Aktuell årsavgift* enligt andelstal med subv.	Subvention enligt andelstal	Årsavgift* enligt andelstal utan subv.	Insats	Andelstal
6101	4 rok	96,0	U + B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 650 000	1,3687%
6102	4 rok	107,5	B	7 770	2 220	91 016	10 248	101 264	4 800 000	1,4704%
6111	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 725 000	1,3687%
6112	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	3 995 000	1,2181%
6113	2 rok	65,0	B	5 135	2 220	59 401	6 689	66 090	3 050 000	0,9596%
6121	4 rok	96,0	2 B	7 132	2 220	83 362	9 387	92 748	4 800 000	1,3467%
6122	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 045 000	1,2181%
6123	2 rok	65,0	B	5 022	2 220	58 041	6 536	64 577	3 100 000	0,9377%
6131	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 950 000	1,3687%
6132	3 rok	86,5	B	6 468	2 220	75 399	8 490	83 889	4 195 000	1,2181%
6133	2,5 rok	76,0	B	5 703	2 220	66 221	7 457	73 678	3 595 000	1,0698%
7101	4 rok	96,0	2 U	7 207	2 220	84 269	9 489	93 757	4 775 000	1,3614%
7111	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	4 850 000	1,3807%
7112	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 850 000	1,3687%
7121	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	4 925 000	1,3807%
7122	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	4 925 000	1,3687%
7131	4 rok	97,0	2 B	7 307	2 220	85 466	9 624	95 089	5 075 000	1,3807%
7132	4 rok	96,0	2 B	7 245	2 220	84 722	9 540	94 262	5 075 000	1,3687%
8102	4 rok	105,5	2 A	7 759	2 220	90 889	10 234	101 123	4 850 000	1,4683%
8111	4 rok	101,0	2 B	7 555	2 220	88 440	9 958	98 399	4 850 000	1,4288%
8112	4 rok	105,5	2 B	7 835	2 220	91 796	10 336	102 132	4 900 000	1,4830%
8121	4 rok	101,0	2 B	7 555	2 220	88 440	9 958	98 399	5 000 000	1,4288%
8122	4 rok	105,5	2 B	7 835	2 220	91 796	10 336	102 132	5 050 000	1,4830%
<b>81 st</b>		<b>7049,5</b>		<b>530 817</b>	<b>179 820</b>	<b>6 189 980</b>	<b>697 000</b>	<b>6 886 980</b>	<b>342 260 000</b>	<b>100,0%</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 600-1 000 kr/månad för hushållsel och ca 200-400 kr/månad för varm-och kallvatten. Kostnad för informationsöverföring ar 185 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 Ramselyckan i Partille*, organisationsnummer 769627-6604 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 2023  
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 2021-05-07  
Registreringsbevis samt stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning taxeringsvärde  
Lägenhetsförteckning  
Ritningar, situationsplan  
Lägenhetsförteckning  
Försäljningsbroschyr  
Bygglov startbesked schaktning 2021-11-26 samt startbesked 2021-12-08,  
Totalentreprenadkontrakt HSB Produktion i Göteborg HB 2021-05-06  
Uppdragsavtal byggande, HSB Produktion i Göteborg HB 2021-02-02  
Uppdragsavtal förvaltning, HSB Göteborg ek. för 2021-02-02  
Delegering byggherrens ansvar 2021-02-02  
HSBs Trygghetsgaranti 2021-05-10  
Protokoll 2021-10-13  
Köpeavtal 2021-10-13  
Aktieöverlåtelseavtal HSB Bostadsutveckling AB 2021-10-13  
Underhålls- och investeringsplan (30 år)  
Bankoffert, Danske Bank 2022-11-30

# Verifikat

Transaktion 09222115557489582049

## Dokument

### Ekonomisk plan-kombinerad

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-03-24 08:32:13 CET (+0100) av Helena Sammels (HS)

Färdigställt 2023-03-24 16:21:19 CET (+0100)

## Initierare

### Helena Sammels (HS)

HSB Göteborg

helena.sammels@hsb.se

## Signerande parter

### Bengt Kjellgren (BK)

Identifierad med svenskt BankID som "BENGT KJELLGREN"

HSB brf Ramselyckan i Partille

bengt.kjellgren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT KJELLGREN"

Signerade 2023-03-24 11:38:33 CET (+0100)

### Klas Öhberg (KÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "KLAS ÖHBERG"

HSB brf Ramselyckan i Partille

klas.ohberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KLAS ÖHBERG"

Signerade 2023-03-24 09:00:10 CET (+0100)

### Rikard Daun (RD)

Identifierad med svenskt BankID som "RIKARD DAUN"

HSB brf Ramselyckan i Partille

rikard.daun@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RIKARD DAUN"

Signerade 2023-03-24 14:24:04 CET (+0100)

### 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 2023-03-24 14:47:26 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489582049

**Claes Mörk (CM)**

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

*claes.mork@cadmus.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Claes Gunnar Mörk"*

*Signerade 2023-03-24 16:21:19 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>

