



HSB – där möjligheterna bor

2022102703901

# Ekonomisk plan

för

HSB Brf Antilopen i Trollhättan

Organisationsnummer: 769637-1728

## 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. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Antilopen i Trollhättan och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-31 och är ansluten till HSB Nordvästra Götaland 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 anknötning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 44 bostadsrättslägenheter i 5 plan samt garage har påbörjats i mars 2021 på fastigheten Trollhättan Zebran 15 i Trollhättan. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start 1 mars 2023.

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 fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Trollhättan Zebran \*15 i Trollhättan genom att först förvärva aktierna i Nordvästra Zebran Mark 3 AB 2020-12-29 och sedan förvärva fastigheten från Nordvästra Zebran Mark 3 AB 2020-12-29 och erhållit lagfart 2021-02-02. HSB Produktion i Nordvästra Götaland Handelsbolag ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (1 049 259 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2021-06-22. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Nordvästra Götaland Handelsbolag och HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Trollhättan där HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trollhättan Zebran *15 i Trollhättan kommun
Adress:	Magnus Åbergsgatan 5 A-C, 461 32 Trollhättan
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	1 757,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	2 703,0 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 5 plan samt källare
Byggnadsår:	2021-2023

### Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 44 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	Summa
Trapphus 5A	1	8	5	14
Trapphus 5B	1	9	5	15
Trapphus 5C	1	9	5	15
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>44</b>

### Lokaler

Byggnaden kommer inte att inrymma hyreslokaler.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Fiberanslutning för TV, bredband samt IP-telefoni

### Gemensamma utrymmen

Garage

1 st fläktrum

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st övernattningsslägenhet

del i 1 st styrelserum

2 st cykelförråd

2 st cykel-/rullstolsförråd

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Dagvatten	Förmån	D202100425884:1.1

### Parkering

34 garageplatser i källarplan

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Samfälligheten Savannen är tillskapad med hänsyn till garage och innergård. Brf Antilopens andel av investering och driftskostnad är preliminärt 15-20%. Uppförandet av samfälligheten/gemensamhetsanläggning ingår i totalentreprenadkostnaden.

### Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2013-04-22

Bygglov beslut 2020-06-11

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta, stödpålad till berg
Mellanbjällklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Ståltrekar/gips
Trapphus:	3 st med plan- och golvbeläggningar av klinker målade väggar, handledare och räcke av målat stål Papptäckning på underlagstak av råspont
Yttertak:	Trä/aluminium
Fönster och fönsterörrar:	Entrépartier gatu- och gårdssida av aluminium, garagedörrar av stål och innerdörrar i källare av trä
Portar/dörrar:	Puts av typ STO Ventec, fasadtegel
Fasader:	Linhissar
Hissar:	Beläggning av betong, aluminiumräcke med frostat glas, inglasade typ Balco
Balkonger:	Frånluftsvärmeväxlare, FTX.
Ventilation:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Värme:	Centralanläggning för TV, IP-telefoni och bredband
Övrigt:	Finns separat i källare till varje lägenhet
Lägenhetsförråd:	

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp klinker	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp/skjutdörr
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare, alt kombi, sedvanliga sakvaror
Klädskammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

**Försäkringar**

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

**C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv**

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	115 216 000
Markförvärv	10 500 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>125 716 000</b>

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 5 406 512 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 78 061 000 kr med värdeår 2022 fördelat på 71 900 000 kr för bostäder, och 6 161 000 kr för garage.

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>2)</sup>	Räntor	Amortering <sup>3)</sup>
Handelsbanken	12 020 000	1 år	4,03%	484 406	120 200
Handelsbanken	12 020 000	3 år	4,47%	537 294	120 200
Handelsbanken	12 021 000	5 år	4,49%	539 743	120 210
Summa lån	36 061 000			1 561 443	360 610
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>3)</sup>	89 655 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	125 716 000				

<sup>1)</sup> Beräknade på ränteflöget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

<sup>2)</sup> Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

<sup>3)</sup> Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-09-28.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 561 443	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 478 638	Likviditetspåverkande del =varonering	360 610	<b>1 922 053</b>

\*) Efter Boförädlingsnämndens klagfrågor är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningsgrad på 80 år tillämpas istället. Den genomsnittliga avskrivningsgraden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens användningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (R3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifternas är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetskostnader mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

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

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	62 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	88 750	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	164 125	
Förvaltning	101 000	
Renhållning och sotning	83 000	
Vatten- och avloppsavgifter	177 000	
Elavgifter - belysning o motorer	51 000	
Försäkringar	22 000	
Medlemsavgift HSB	17 200	
Diverse kostnader	34 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	128 832	
Gemensamhetsanläggning	28 000	
Övrigt Hushållsel	115 000	
Löpande underhåll	7 000	
Uppvärmning	189 000	1 267 907

**Avsättning i enlighet med föreningens stadgar**

Fond för yttre underhåll	122 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

**Övriga kostnader**

Fastighetskostnader garage	61 600
----------------------------	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift: föräns fr o m år 16)

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>3 373 560</b>
---	------------------

**Intäkter***Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 587 160	
Hushållsel*)	115 000	
Varmvatten*)	57 000	
Kallvatten*)	159 000	
Bredband, TV & Tele*)	129 000	
<i>Hyror</i>		
Hyror garageplatser	326 400	<b>3 373 560</b>

\*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2022-09-28.

**F. Nyckeltal**

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	46 510
Belåning kr per kvm BOA år 1	13 341
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	33 169
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	469
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	957
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	179

**G. Lägenhetsförteckning**

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-09-28.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	15
<b>KAPITALKOSTNADE</b>	3 049 000	3 015 000	3 099 000	2 992 000	2 935 000	2 958 000	2 862 000	2 758 000
Lånkostnad	1 501 000	1 546 000	1 530 000	1 513 000	1 496 000	1 479 000	1 382 000	1 271 000
Avskrivningar rättsavseende anordning	361 000	371 000	382 000	393 000	405 000	417 000	434 000	501 000
Tillkommande bokföringsmässigt avskrivning *)	1 118 000	1 108 000	1 097 000	1 086 000	1 074 000	1 063 000	995 000	918 000
<b>DRIFTKOSTNADE</b>	1 548 000	1 293 000	1 319 000	1 346 000	1 372 000	1 400 000	1 546 000	1 706 000
Driftkostnader	1 358 000	1 203 000	1 319 000	1 346 000	1 372 000	1 400 000	1 546 000	1 706 000
Reserver								
<b>ÖVRIGA KOSTNADE</b>	62 000	63 000	64 000	65 000	66 000	68 000	141 000	304 000
Förtydliganden av rättsavseende	62 000	63 000	64 000	65 000	66 000	68 000	75 000	188 000
Varaktigtavgift								
Ekonomskat								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	29 000	30 000	66 000	116 000
<b>INTÄKTER FÖRUTOM DEL AV ÅRSAVGIFT SOM FÖRDELAS EFTER ANDELSTAL</b>	-786 000	-802 000	-820 000	-836 000	-854 000	-872 000	-971 000	-1 081 000
Hyrer garage och bilar	-326 000	-333 000	-340 000	-346 000	-353 000	-360 000	-388 000	-428 000
Del av årsavgift som fördelas på särskilt sätt	-460 000	-469 000	-479 000	-489 000	-499 000	-508 000	-561 000	-619 000
Elektricitet	0	0	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-23 000
Bilavg m.m.								
Övrigt								
<b>AMORTERINGARAVSÄTTNINGAR</b>	483 000	495 000	509 000	522 000	537 000	552 000	635 000	725 000
Amorteringar lån	361 000	371 000	382 000	393 000	405 000	417 000	481 000	561 000
Avskrivningar underhåll	122 000	124 000	127 000	129 000	132 000	135 000	149 000	164 000
Resultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Behovssett bokföringsmässigt resultat	-1 118 000	-1 065 000	-1 017 000	-972 000	-922 000	-870 000	-586 000	-376 000
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Lånekostnad, väntat medel **)	4,37%	4,37%	4,37%	4,37%	4,37%	4,34%	4,34%	4,35%
Intäktskostnad, väntat medel **)	0,09%	0,09%	0,20%	0,34%	0,39%	0,36%	0,48%	0,59%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total beräkningsränta	2,30%	2,70%	2,78%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
<b>NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER</b>								
A. Heltäckningskostnader	3 705 000	3 703 000	3 699 000	3 696 000	3 711 000	3 719 000	3 727 000	3 843 000
B. Motsvaringsbelopp ***)	1 987 000	2 095 000	2 082 000	2 018 000	2 047 000	2 057 000	2 732 000	2 925 000
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER ****)</b>								
Läpande penningvärdet, totalt	1 987 000	2 095 000	2 082 000	2 018 000	2 047 000	2 057 000	2 732 000	2 925 000
Läpande penningvärdet/övers	957	969	963	966	979	983	1 014	1 082
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		0,3%	0,3%	0,3%	1,4%	0,4%	2,8%	7,1%
Fast penningvärdet, totalt	1 987 000	2 044 000	2 061 000	2 059 000	2 045 000	2 007 000	2 341 000	2 173 000
Fast penningvärdet/övers	957	948	925	918	905	896	829	804

\*) Förutsätter ränteförändring mellan löpigt avskrivning enligt löst tillägg till BFN och bokföringsmässigt avskrivning för att skapa likvärdighet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässigt avskrivning vilket innebär att bokföringsmässigt underkastat ska dockas på plus eller minus för årets resultat. Årsavgiften täcker likvärdighetskravande poster som amorteringar på lån och avskrivning till förbruknings underhållsbelopp.

\*\*\*) Förutsätter också löst tillägg till BFN och bokföringsmässigt avskrivning för att skapa likvärdighet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässigt avskrivning vilket innebär att bokföringsmässigt underkastat ska dockas på plus eller minus för årets resultat. Årsavgiften täcker likvärdighetskravande poster som amorteringar på lån och avskrivning till förbruknings underhållsbelopp.

\*\*\*\*) Utifrån beräkningsräntans motsvaringsbelopp

\*\*\*\*\*) Hjälpregeln är 3 procent av utgående årsavgift. Hjälpregeln är 16 år om sammantagna hjälpregeln är 12-15 samt att förtydliganden utgår för flera gånger.

## I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>OB likvida medel</b>	0	122	246	373	503	606	1 119	1 497
<b>Inbetalningar:</b>								
Årsavgifter	3 047	3 064	3 081	3 098	3 145	3 164	3 292	3 544
Hyrer garage och lokaler	326	333	340	346	353	360	398	439
Ränteininkter	0	0	1	3	3	4	12	23
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 374</b>	<b>3 397</b>	<b>3 422</b>	<b>3 447</b>	<b>3 501</b>	<b>3 528</b>	<b>3 702</b>	<b>4 006</b>
<b>Utbetalningar:</b>								
Drift	-1 268	-1 293	-1 319	-1 346	-1 401	-1 430	-1 612	-1 822
Fastighetskost	-62	-63	-64	-65	-67	-68	-75	-188
Ränteutbetalningar	-1 561	-1 546	-1 530	-1 513	-1 496	-1 479	-1 383	-1 271
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-29	-30	-66	-115
Förhållningsavstämning	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-361	-371	-382	-393	-405	-417	-484	-561
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-3 252</b>	<b>-3 273</b>	<b>-3 295</b>	<b>-3 317</b>	<b>-3 398</b>	<b>-3 424</b>	<b>-3 619</b>	<b>-3 959</b>
<b>OB likvida medel</b>	<b>122</b>	<b>246</b>	<b>373</b>	<b>503</b>	<b>606</b>	<b>711</b>	<b>1 202</b>	<b>1 544</b>

## J. Känslighetsanalys

## Löpande penningflöde

	år							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Beredningsnivå</b>								
<b>ekonomisk prognos</b>								
Nettobesvär SEK	3 705 000	3 703 000	3 699 000	3 690 000	3 721 000	3 719 000	3 727 000	3 843 000
Nettobetalningar SEK	2 937 000	2 985 000	2 982 000	2 980 000	2 947 000	2 937 000	2 732 000	2 925 000
Nettobesvär SEK/KVM/ÅR	1 371	1 378	1 368	1 367	1 377	1 376	1 379	1 422
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	957	968	963	965	919	983	1 011	1 082
<b>Beredningsnivå</b>								
<b>inlåsta + 1 procent</b>								
Nettobesvär SEK	4 662 000	4 658 000	4 659 000	4 661 000	4 668 000	4 657 000	4 642 000	4 665 000
Nettobetalningar SEK	2 945 000	2 933 000	2 933 000	2 957 000	2 990 000	2 995 000	3 047 000	3 547 000
Nettobesvär SEK/KVM/ÅR	1 593	1 591	1 498	1 466	1 504	1 531	1 495	1 622
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	1 090	1 091	1 092	1 094	1 106	1 108	1 127	1 312
Ändring av nödvändig nivå på långrikt *)	13,8%	13,7%	13,5%	13,3%	13,0%	12,7%	12,5%	11,3%
<b>Beredningsnivå</b>								
<b>inlåsta + 1 procent</b>								
Nettobesvär SEK	3 706 000	3 721 000	3 735 000	3 720 000	3 795 000	3 814 000	3 945 000	4 024 000
Nettobetalningar SEK	2 598 000	2 613 000	2 638 000	2 664 000	2 721 000	2 752 000	2 930 000	3 186 000
Nettobesvär SEK/KVM/ÅR	1 371	1 377	1 382	1 387	1 404	1 411	1 459	1 489
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	957	967	976	986	1 007	1 018	1 091	1 148
Ändring av nödvändig nivå på långrikt *)	8,0%	8,7%	1,4%	1,1%	2,8%	3,6%	8,0%	6,2%

\*) Deltida korrekteringsåtgärder utbetalningar



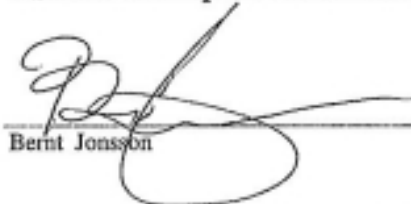
## K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.  
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Brf Antilopen i Trollhättan och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

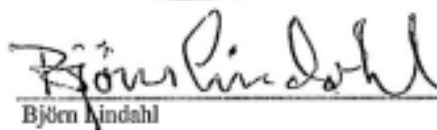
Trollhättan 2022-10-20

**HSB Brf Antilopen i Trollhättan**

  
Bernd Jonsson

  
Martin Johansson

  
Sofia Blomqvist

  
Björn Lindahl

  
Annica Tigerberg

2022102703910

## Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Antilopen i Trollhättan



2022-09-28

Trängnings	Plan	Lgh nr	Asiat rum	Kod <sup>1)</sup>	Kod <sup>2)</sup>	Lgh-areal	Ansvärgift <sup>3)</sup> År 1	Ansvärgift Kåm2	Månadsavgift År 1	TV, ljudsvand, Tele Kåm2 <sup>4)</sup>	Flohbädd <sup>5)</sup> (Schablon) Kåm2	Kallvatten (Schablon) Kåm2	Tappvaror (Schablon) Kåm2	Semma avgifter per m2	Jacens År	Upplyshetsavgift År	Pris År	Pris kåm2	Anticivill
5A	1	0001	3 rok	B	U	77,0	71 080	923	5 923	244	273	377	135	6 953	2 116 494	278 506	2 395 000	31 704	2,747409%
5A	1	0002	1 rok	B	U	37,0	38 482	1 040	3 207	244	131	181	65	3 829	1 145 842	4 158	1 150 000	31 081	1,487412%
5A	2	0003	3 rok	B	B	77,0	71 577	930	5 965	244	273	377	135	6 995	2 131 290	263 710	2 395 000	31 104	2,766616%
5A	2	0004	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	143 166	1 595 000	32 551	1,884618%
5A	2	0005	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	181 970	1 925 000	31 557	2,262617%
5A	3	0006	3 rok	B	B	77,0	71 577	930	5 965	244	273	377	135	6 995	2 131 290	318 710	2 450 000	31 818	2,766616%
5A	3	0007	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	198 166	1 650 000	33 673	1,884618%
5A	3	0008	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	231 970	1 975 000	32 377	2,262617%
5A	4	0009	3 rok	B	B	77,0	71 577	930	5 965	244	273	377	135	6 995	2 131 290	363 710	2 495 000	32 403	2,766616%
5A	4	0010	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	243 166	1 695 000	34 592	1,884618%
5A	4	0011	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	281 970	2 025 000	33 197	2,262617%
5A	5	0012	3 rok	B	B	77,0	71 577	930	5 965	244	273	377	135	6 995	2 131 290	463 710	2 595 000	33 701	2,766616%
5A	5	0013	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	343 166	1 795 000	36 633	1,884618%
5A	5	0014	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	381 970	2 125 000	34 836	2,262617%
5B	1	0015	3 rok	B	U	75,0	69 450	926	5 787	244	266	368	132	6 797	2 067 961	257 039	2 325 000	31 000	2,684409%
5B	1	0016	1 rok	B	U	37,0	38 482	1 040	3 207	244	131	181	65	3 829	1 145 842	4 158	1 150 000	31 081	1,487412%
5B	1	0017	2 rok	B	U	56,0	53 966	964	4 497	244	199	275	98	5 313	1 606 902	218 098	1 825 000	32 389	2,085910%
5B	2	0018	3 rok	B	B	75,0	69 947	933	5 829	244	266	368	132	6 839	2 082 758	242 242	2 325 000	31 000	2,703616%
5B	2	0019	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	143 166	1 595 000	32 551	1,884618%
5B	2	0020	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	231 970	1 975 000	32 377	2,262617%
5B	3	0021	3 rok	B	B	75,0	69 947	933	5 829	244	266	368	132	6 839	2 082 758	292 242	2 375 000	31 667	2,703616%
5B	3	0022	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	198 166	1 650 000	33 673	1,884618%
5B	3	0023	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	281 970	2 025 000	33 197	2,262617%
5B	4	0024	3 rok	B	B	75,0	69 947	933	5 829	244	266	368	132	6 839	2 082 758	342 242	2 425 000	32 333	2,703616%
5B	4	0025	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	243 166	1 695 000	34 592	1,884618%
5B	4	0026	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	331 970	2 075 000	34 016	2,262617%
5B	5	0027	3 rok	B	B	75,0	69 947	933	5 829	244	266	368	132	6 839	2 082 758	442 242	2 525 000	33 667	2,703616%
5B	5	0028	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	343 166	1 795 000	36 633	1,884618%
5B	5	0029	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	431 970	2 175 000	35 656	2,262617%
5C	1	0030	3 rok	B	U	80,0	73 525	919	6 127	244	284	392	141	7 188	2 189 293	360 707	2 550 000	31 875	2,841909%
5C	1	0031	1 rok	B	U	37,0	38 482	1 040	3 207	244	131	181	65	3 829	1 145 842	4 158	1 150 000	31 081	1,487412%
5C	1	0032	2 rok	B	U	56,0	53 966	964	4 497	244	199	275	98	5 313	1 606 902	218 098	1 825 000	32 389	2,085910%
5C	2	0033	3 rok	B	B	80,0	74 022	925	6 168	244	284	392	141	7 230	2 204 089	445 911	2 650 000	33 125	2,861116%
5C	2	0034	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	143 166	1 595 000	32 551	1,884618%
5C	2	0035	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	231 970	1 975 000	32 377	2,262617%
5C	3	0036	3 rok	B	B	80,0	74 022	925	6 168	244	284	392	141	7 230	2 204 089	490 911	2 695 000	33 688	2,861116%
5C	3	0037	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	198 166	1 650 000	33 673	1,884618%
5C	3	0038	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	281 970	2 025 000	33 197	2,262617%
5C	4	0039	3 rok	B	B	80,0	74 022	925	6 168	244	284	392	141	7 230	2 204 089	545 911	2 750 000	34 375	2,861116%
5C	4	0040	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	243 166	1 695 000	34 592	1,884618%

## Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Antilopen i Trollhättan



2022-09-28

Trappgöms	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod <sup>*)</sup>	Kod <sup>*)</sup>	Lgh-areal	Ansavgift <sup>****)</sup> År 1	Ansavgift Kvm <sup>2</sup>	Månadsavgift År 1	TV, bestånd, Tele Kvm <sup>2</sup> ****)	Boställbel (Schablon) Kvm <sup>2</sup> ****)	Kolvatten (Schablon) Kvm <sup>2</sup> ****)	Tappsvann (Schablon) Kvm <sup>2</sup> ****)	Summa avgifter per månad	Isans År	Upphållsavgift År	Pris År	Pris kvm <sup>2</sup>	Anticimål	
	5C	4	0041	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	331 970	2 075 000	34 016	2,262617%
	5C	5	0042	3 rok	B	B	80,0	74 022	925	6 168	244	284	392	141	7 230	2 204 089	645 911	2 850 000	35 625	2,861116%
	5C	5	0043	2 rok	B	B	49,0	48 758	995	4 063	244	174	240	86	4 807	1 451 834	343 166	1 795 000	36 633	1,884618%
	5C	5	0044	2 rok	B	B	61,0	58 538	960	4 878	244	216	299	107	5 745	1 743 030	431 970	2 175 000	35 656	2,262617%
	Summa hus 5A						862,0	825 051		68 754				80 968	24 566 955	3 698 045	28 265 000	32 790	31,890227%	
	Summa hus 5B						908,0	870 867		72 572				85 502	25 931 194	4 003 806	29 935 000	32 968	33,661138%	
	Summa hus 5C						933,0	891 241		74 270				87 456	26 537 851	4 917 149	31 455 000	33 714	34,448636%	

\*) B=Badrum

\*\*) B=Balcony

\*\*\*) Del av årsavgiften som betonas eller skattas.

\*) GT=Badrum + separat WC

\*\*) Gas Uppvärm

\*\*\*\*) Del av årsavgiften som betonas på annat sätt.

\*) GT=Badrum + separat WC and ånd

\*\*) Gas Uppvärm

Totalt HSB Brf Antilopen i Trollhättan	2 703,0	2 587 160	215 597	10 750	9 583	13 250	4 750	253 927	77 036 000	12 619 000	89 655 000	33 169	100,000000%
--	---------	-----------	---------	--------	-------	--------	-------	---------	------------	------------	------------	--------	-------------

Medelpris olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp 1 rok 3 st	37,0	38 482	3 207						1 145 842	4 158	1 150 000	31 081	4,462235%
Lägenhetstyp 2 rok 26 st	55,1	53 672	4 473						1 598 161	263 570	1 861 731	33 802	53,938644%
Lägenhetstyp 3 rok 15 st	77,3	71 749	5 979						2 136 420	383 580	2 520 000	32 586	41,599121%

Lägsta pris	1 150 000
Medelpris	2 037 614
Högsta pris	2 850 000
Lägsta pris/m <sup>2</sup>	31 000
Medelpris/m <sup>2</sup>	33 169
Högsta pris/m <sup>2</sup>	36 633
Lägsta månadsavgift	3 207
Medel månadsavgift	4 900
Högsta månadsavgift	6 168

## Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 21/10-22 avseende HSB Brf Antilopen i Trollhättan, org nr 769637-1728, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 21/10-2022



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Antilopen i Trollhättan	utfärdat	2022-09-15
Stadgar för HSB Brf Antilopen i Trollhättan	registrerad	2019-01-31
Aktieöverlåtelseavtal avseende Nordvästra Zebran Mark 3 AB inkl bilagor 1)	daterad	2020-12-29
Köpebrev Trollhättan Zebran 15 3)	daterad	2020-12-29
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2021-06-22
Anbud tilläggsbeställning, byte leverantör balkonginglasning 2)	daterad	2022-05-12
Mötesprotokoll 2022-4 HSB Brf Antilopen, beslut om beställning byte leverantör balkonginglasning	daterad	2022-05-18
Tilläggsbeställning, byte leverantör balkonginglasning	daterad	2022-05-18
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2020-12-29
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2020-12-29
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2022-09-30
Fastighetsdatautdrag Trollhättan Zebran 15 - Infotorg/Bisnode	daterad	2022-10-04
Beslut om bygglov, delegationsbeslut Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trollhättan Stad	daterad	2020-06-11
Säljstartsanalys Antilopen, Trollhättan	daterad	januari 2020
Lägenhetsritningar med bofakta	odaterad	2020-06-30
Säljbroschyr HSB Brf Antilopen i Trollhättan	odaterad	
Plan-, fasad- och sektionsritningar, bygglovhandlingar	daterade	2020-02-14
	reviderade	2020-03-10
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-03-07
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-09-28
6 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Nordvästra Zebran Holding AB
- 2) HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB
- 3) Nordvästra Zebran Mark 3 AB

# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Trollhättan**, org nr 769637-1728 daterad 2022 -10-20 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

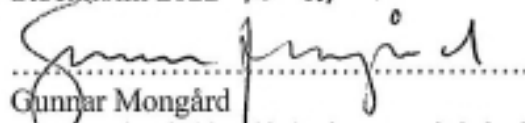
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Stockholm 2022 -10-21



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

## **Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Antilopen i Trollhättan som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:**

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2019-01-31 resp daterat 2022-09-15

Trollhättan, Säljstartsanalys, Antilopen, Jan 2020

Försäljningsbroschyr, odaterad

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Trollhättan Zebran\*15, 2022-10-04

Detaljplan för kv Zebran, Tingvalla, utställningshandling, augusti 2012

Beslut om bygglov, nybyggnad av flerbostadshus, Zebran14, 2020-06-11

Bygghandlingar med plan- fasad och sektionsritningar, 2020-02-14, rev 2020-03-10

Lägenhetsritningar, 2020-06-30

Sex foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-03-07

Aktieöverlåtelseavtal avseende Nordvästra Zebran Mark 3 AB, 2020-12-29 <sup>1)</sup>

Köpekontrakt varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Trollhättan Zebran\*15, 2020-12-29 <sup>2)</sup>

Totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder m m, 2021-06-22 <sup>3)</sup>

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2020-12-29 <sup>3)</sup>

Affärsförslag avseende slutfinansiering för bostadsrättsföreningen, 2022-09-30 <sup>4)</sup>

HSB:s Trygghetsgaranti, 2020-12-29 <sup>3)</sup>

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2022-09-28

### *Motparter*

<sup>1)</sup> Nordvästra Zebran Holding AB

<sup>2)</sup> Nordvästra Zebran Mark AB

<sup>3)</sup> HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB

<sup>4)</sup> Handelsbanken Skövde

HSB Projektpartner  
Henrik Hildebrand  
Box 8310  
104 20 STOCKHOLM

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Trollhättan, 769637-1728  
(föreningen)  
Kontaktperson: Henrik Hildebrand

### Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

### Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 21 oktober 2022 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en garantiförbindelse som har getts ut av HSB Riksförbund ekonomisk förening, 769606-4760 som säkerhet. Den är på 89 655 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 1 november 2022 registrerat föreningens ekonomiska plan.

### Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av handläggaren Rose-Marie Wikström. Föredragande var handläggaren Jenny Svedlund.

Jenny Svedlund

Rose-Marie Wikström

### Information

Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.