

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping

769633-4353

Bilaga 1 - Lägenhetsspecifikation

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 3 - Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping, org. nr 769633-4353, som har sitt säte i Jönköping och registrerats hos Bolagsverket den 02 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, till nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Helgonet 3 innefattande 1 byggnad med 24 bostadslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs idag av Jönköping Helgonet 3 AB, org nr 559033-8199. Jönköping Helgonet 3 AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när föreningen tillträtt fastigheten och den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske med start 1 mars 2023.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och invändiga arbeten i allmänna ytor är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Kalkylräntan, vilken också påverkar årsavgifterna kan komma att justeras efter att räntegarantin löpt ut (år 4 och framåt).

Estate 3262 Förvaltning AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt och tillträts. Därefter förvärvar Estate 3262 Förvaltning AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB och fastigheten kommer från tillträdet att allvärdesförsäkras hos Dina Försäkring AB.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Aktieöverlåtelseavtla, fastighetsöverlåtelseavtal samt garantiförbindelse osålda lägenheter.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en långsiktig underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Beskrivning av fastighet

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Jönköping Helgonet 3		
Adress	Klostergatan 13 A-H	Bostadsarea	1 301 kvm
Ort	Jönköping	Lokalarea	0 kvm
Kommun	Jönköpings kommun	Typkod	Fn 325, omtaxeras
Fastighetsareal	832 kvm	Beräknat taxeringsvärde	33 600 tkr
		varav byggnad	25 000 tkr
Servitut	Avtalsservitut mark (06-IM1-98/11338.1)		

Kortfattad beskrivning byggnad

Utformning	Bostadshus i 4 plan med källare
Antal bostadslägenheter	24
Byggnadsår	1929
Ombyggnadsår	2022/2023
Byggnadsstomme	Murad/trä
Grund	Betong
Yttertak	Taktegel/plåt
Fasad	Trä
Fönster	2/3-glasfönster
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Minimaster
Bredband	Fiber
Hiss	Nej
Sophantering	Sopkärl
Tvättstuga	Nej
Parkering	1 st handikapp
Förråd	Ja
emensamma utrymmen	Möjlighet till övernattningsrum och motionsrum, innergård
Balkong/uteplats	Möjlighet till uteplats

Kortfattad beskrivning lägenheter

Entré/hall	Målade ytor, trägolv
Kök	Målade ytor, trägolv, målade köksluckor
Vitvaror	Fläkt, kyl/frys, induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro (i vissa lägenheter)
Badrum/toalett	Klinker med golvvärme, kakel på vägg, målade tak, dusch, wc, tvättställ, TM/TT
Övriga rum	Målade ytor, trägolv

Underhållsbehov

Se bilaga "Teknisk besiktning" utförd av Lars Lundqvist Bygg AB. Besiktningen, daterad 2022-12-19, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande renovering under 2022-2023.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 50 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.
- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 100 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits. Eventuellt initialt underhållsbehov finansieras genom nedsättning av köpeskillning.

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 64 835 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	64 355 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	60 000 kr
Initial underhållskassa	150 000 kr
Startkassa	270 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	64 835 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven kalkylränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver.

Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken. Banken erbjuder amorteringsfritt år 1-3.

Kalkylränta*	4,25% (januari 2023)
Offertränta	3,97% (snittränta upp till 5 år löptid, januari 2023)
Kalkylerad amortering, år 1-3	0,00%
Kalkylerad amortering, år 4-	0,70% (amortering i kr ökar sedan med 1,0% per år)
Lånebelopp	17 000 000 kr
Långgivare	SEB
Löptid	rörlig
Räntekostnad år 1 (räntesats 4,25%)	722 500 kr
Amortering år 1	0 kr
Banklån enligt ovan	17 000 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	47 835 000 kr
Beräknad finansiering	64 835 000 kr

*) Särskild utställd räntegaranti garanterar att räntan uppgår till högst 2,6% under år 1-3, vilket motsvarar ca 281 tkr per år i ränteersättning men ränteersättningen kan ändras beroende på ränteläget. Mer information kring räntegarantin kan lämnas av styrelsen.

Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

Nedan visas föreningen beräknade löpande intäkter och kostnader för år 1.

Intäkter

Årsavgifter	1 035 360 kr
Övriga intäkter	0 kr
Summa	1 035 360 kr

Kostnader

Räntekostnad (ränta 4,25%)	722 500 kr
Beräknad avskrivning (avskrivningstid 85 år)	565 465 kr
Fastighetsskötsel	58 000 kr
Ekonomisk förvaltning	57 000 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	10 000 kr
Vatten och avlopp	51 000 kr
Uppvärmning	137 500 kr
Fastighetsel	20 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	32 000 kr
Renhållning	33 000 kr
Försäkringar	25 000 kr
Fiber	5 000 kr
Övrigt	7 200 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel år 1-år 15	38 136 kr
Summa	1 761 801 kr

Beräknat resultat

Beräknad avsättning fastighetsunderhåll (50 kr/kvm)	65 050 kr
---	-----------

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavaren ansvarar för kostnaden gällande hushåll el och hemförsäkring (inkl bostadsrättstillägg). Kostnaden för hushåll el varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Ekonomisk prognos för årsavgifter

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt. Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan. (Belopp i tkr)

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	723 tkr	723 tkr	723 tkr	638 tkr	633 tkr	629 tkr	605 tkr	581 tkr
Amortering	0 tkr	0 tkr	0 tkr	119 tkr	120 tkr	121 tkr	128 tkr	134 tkr
Driftskostnad	436 tkr	444 tkr	453 tkr	462 tkr	472 tkr	481 tkr	531 tkr	586 tkr
Fastighetsavgift	38 tkr	39 tkr	40 tkr	40 tkr	41 tkr	42 tkr	46 tkr	51 tkr
Summa	1 196 tkr	1 206 tkr	1 215 tkr	1 259 tkr	1 266 tkr	1 273 tkr	1 310 tkr	1 353 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	270 tkr							
Årsavgifter	1 035 tkr	1 066 tkr	1 098 tkr	1 131 tkr	1 165 tkr	1 200 tkr	1 391 tkr	1 613 tkr
Förändring/år*		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrigt	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Summa	1 305 tkr	1 066 tkr	1 098 tkr	1 131 tkr	1 165 tkr	1 200 tkr	1 391 tkr	1 613 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassa	109 tkr	-139 tkr	-117 tkr	-128 tkr	-101 tkr	-73 tkr	81 tkr	260 tkr
varav UH-fond	65 tkr	131 tkr	199 tkr	268 tkr	339 tkr	410 tkr	792 tkr	1 212 tkr

Antaganden

Kalkylränta*	4,25%	4,25%	4,25%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Räntegaranti

Räntegaranti, %**	2,60%	2,60%	2,60%	--	--	--	--	--
Räntegaranti, kr**	281 tkr	281 tkr	281 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr

Beräknat ackumulerat kassaflöde inkl räntegaranti**

Kassa	390 tkr	532 tkr	696 tkr	568 tkr	467 tkr	394 tkr	482 tkr	1 414 tkr
varav UH-fond	65 tkr	131 tkr	199 tkr	268 tkr	339 tkr	410 tkr	792 tkr	1 212 tkr

*) År 1-3 enligt bankens kalkylränta januari 2023, år 4-11 antagen ränta.

**) Särskild utställd räntegaranti garanterar att räntan uppgår till högst 2,6% under år 1-3, vilket motsvarar ca 281 tkr per år i ränteersättning men ränteersättningen kan ändras beroende på ränteläget. Mer information kring räntegarantin kan lämnas av styrelsen.

Nyckeltal

Förvärvspris	49 835 kr/kvm
Köpeskilling aktiebolag/fastighet	48 871 kr/kvm
Totalinsats boyta (BOA)	36 768 kr/kvm
Belåning totalyta (BOA och LOA) år 1	13 067 kr/kvm
Belåningsgrad	26%
Beräknad amorteringstid	0 år
Årsavgift år 1	796 kr/kvm
Driftkostnader år 1	335 kr/kvm
Total yta	1 301 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	85 år

Särskilt gällande fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår enligt nu gällande regler och är beräknad.

Särskilt kring avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planerliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 80 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod avses att K3-metoden tillämpas inledningsvis, men det åligger föreningens styrelse att slutligt och själva besluta om nivån på avskrivning och vilken avskrivningsmetod som ska tillämpas inom ramen för de sk K-regelverket. Vid en fortsatt tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Det åligger också styrelsen att självt slutligt bedöma behov av nivå på föreningens likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Särskilda förhållanden

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren är medveten om och godtar att areauppgiften för bostadsrätten av olika anledningar kan vara ungefärlig varpå avvikelser mellan angiven och verklig boarea för bostadsrätten kan föreligga. Eventuella avvikelser från verklig boarea skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Känslighetsanalys - årsavgift

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos). Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå. (Belopp i tkr)

Ränta/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift om dagens inflationsnivå (2,00%) och								
1. Ant. räntenivå	1 035 tkr	1 066 tkr	1 098 tkr	1 131 tkr	1 165 tkr	1 200 tkr	1 391 tkr	1 613 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	1 205 tkr	1 236 tkr	1 268 tkr	1 301 tkr	1 334 tkr	1 368 tkr	1 553 tkr	1 768 tkr
erforderlig förändring, %	16,4%	15,9%	15,5%	15,0%	14,5%	14,0%	11,6%	9,6%
3. Ant. räntenivå +2%	1 375 tkr	1 406 tkr	1 438 tkr	1 471 tkr	1 503 tkr	1 535 tkr	1 714 tkr	1 923 tkr
erforderlig förändring, %	32,8%	31,9%	31,0%	30,1%	29,0%	27,9%	23,2%	19,2%
4. Ant. räntenivå +3%	1 545 tkr	1 576 tkr	1 608 tkr	1 641 tkr	1 672 tkr	1 703 tkr	1 876 tkr	2 078 tkr
erforderlig förändring, %	49,3%	47,8%	46,4%	45,1%	43,5%	41,9%	34,8%	28,8%
5. Ant. räntenivå -1%	865 tkr	896 tkr	928 tkr	961 tkr	996 tkr	1 033 tkr	1 230 tkr	1 458 tkr
erforderlig förändring, %	-16,4%	-15,9%	-15,5%	-15,0%	-14,5%	-14,0%	-11,6%	-9,6%
6. Ant. räntenivå -2%	695 tkr	726 tkr	758 tkr	791 tkr	828 tkr	865 tkr	1 069 tkr	1 303 tkr
erforderlig förändring, %	-32,8%	-31,9%	-31,0%	-30,1%	-29,0%	-27,9%	-23,2%	-19,2%
Årsavgift om antagen räntenivå (4,25%) och								
7. Ant. inflationsnivå +1%	1 035 tkr	988 tkr	992 tkr	1 029 tkr	1 029 tkr	1 030 tkr	1 030 tkr	1 081 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-7,3%	-9,7%	-9,0%	-11,7%	-14,2%	-26,0%	-33,0%
8. Ant. inflationsnivå +2%	1 035 tkr	990 tkr	1 001 tkr	1 045 tkr	1 053 tkr	1 061 tkr	1 109 tkr	1 221 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-7,1%	-8,9%	-7,6%	-9,6%	-11,6%	-20,3%	-24,3%
9. Ant. inflationsnivå -1%	1 035 tkr	984 tkr	987 tkr	1 025 tkr	1 025 tkr	1 025 tkr	1 027 tkr	1 081 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-7,8%	-10,1%	-9,4%	-12,1%	-14,6%	-26,2%	-33,0%
10. Ant. inflationsnivå -2%	1 035 tkr	982 tkr	983 tkr	1 018 tkr	1 016 tkr	1 014 tkr	1 004 tkr	1 045 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-8,0%	-10,5%	-10,0%	-12,8%	-15,5%	-27,9%	-35,2%

Styrelsens underskrifter

Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping

Ronny Svensson

Marita Bergström

Sofie Arvidsson

Styrelsen undertecknar Ekonomisk plan genom en elektronisk signatur som motsvarar en namnteckning. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som anges längst ner på varje sida kopplat till Ekonomisk plan, inklusive bilagor.

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELGONET 3 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-03 08:03:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARITA CHRISTINA SABINA
BERGSTRÖM

Datum

Marita Bergström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-03 11:58:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIE ARVIDSSON

Datum

Sofie Arvidsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-03 08:01:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNY SVENSSON

Datum

Ronny Svensson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Statusbesiktning
Jönköping Helgonet 3 AB
2023

Uppdraget

Att inför Jönköping Helgonet 3 AB ombildande till bostadsrättsförening (BRF) bedöma byggnadens status samt kostnader för byggnadens underhållsbehov de kommande tio åren. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

Uppdragsgivare

Jönköping Helgonet 3 AB Skogslid 1 561 93 Huskvarna

Besiktning

Bestod i en okulär översyn av beskrivna byggnads och installationsdelar.

Utlåtande har i huvudsak endast åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärlden från upphandlingar av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarande:

Ronny Svensson. Jönköping Helgonet 3 AB

Besiktningsförrättare Sonny Silver. Lars Lundqvist Bygg AB

Objektet

Fastighetsbeteckning

Helgonet 3

Adress

Klostergatan 13 553 17 Jönköping

Kommun

Jönköping

Nuvarande ägare

Jönköping Helgonet 3 AB

Ägandeform

Äganderätt

Areal

832kvm

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Byggnader

Bostadshus i 4 plan med källare

Byggnadsår

1929

Ombyggnadsår

Omfattande renovering o ombyggnad 2022 - 2023

Areor

Bostäder
1301kvm

Totalt
1622 kvm

Lägenheter
24st 1-2 rok

Lokaler
Noll

Parkeringsplats
1st handikapparkering

Standard
Modernt

Källare
Teknikrum - förråd - cykelförråd

Bottenplan
9st bostäder
Cykelförråd

Vån 1
10st bostäder
Förråd

Vindsplan
5st bostäder

Grundläggning
Betong

Mark,tomt
1st Parkeringsplats
Gårdsplan

Stomme
Murad

Bjälklag
Trä

Yttertak
Taktegel/plåt

Fasad
Trä

Dränering
2022

Fönster
2/3-glasfönster. Trä 2023

Entrèer invändigt
Målade väggar/Tak 2023

Trapphus
Målade väggar/ Tak 2023

Entrèparti utvändigt
Dörrar av trä 2023

Övriga dörrar
Lägenhetsdörrar av s.k. säkerhetstyp. 2023

Invändiga väggar
Målade 2023

Invändiga tak
Målade 2023

Golv
Trägolv i rum o kök 2023
Betong i källare.

Köksinredning
Diskbänk, induktionshäll, ugn, fläkt, micro (vindslägenheterna saknar micro) diskmaskin, kyl/frys,
2023

Badrum/dusch
Klinker på golv med golvvärme
Kakel på vägg
Målade tak
Dusch , wc-stol, tvättställ, tvättmaskin/Torktumlare.

Sopphantering
Sortering utvändig placering

Värmeproduktion
Ansluten till fjärrvärme 2023

Värmedistribution
Vattenradiatorer, 2-rörsystem 2023

Va-installationer
Stambyten 2022/2023

Ventilation
Ventilationsaggregat /lägenhet. 2023

Elinstallationer
Lägenheter = 2022/2023

OVK-status
Besiktning utförd 2023

Tillgänglighet
Nu gällande krav för rörelsehindrade är ej uppfyllda

Utlåtande

Byggnad

Mark/grundläggning/terassbjälklag

Källarytterväggar av betong. Inga fuktgenomslag från utsidan på väggar noterades.

Dränering 2022 gårdssidan

Markanläggning utanför huskroppar i normalt skick. Inga åtgärdsbehoven utöver normalt finplaneringsunderhåll.

Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i källargolv och väggar. Inget åtgärdsbehov.

Fasad

Träfasader

Tak/takavvattning

Yttertak belagt med betongpannor-papp-läkt-takavvattning 2022/2023

Plåttak 2023

Fönster

2/3-glasfönster

Trä

Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus.

Tvättstuga saknas

Lägenhetsförråd

Driftsutrymmen

Övriga allmänna utrymmen

Inga åtgärdsbehov

Lägenheter

Ansvar för inre underhåll åligger bostadsrättshavarna.

VVS-anläggning

Fjärrvärme 2023

Vattenburen värme med radiatorer 2023

All VVS 2023

Ventilation

Ventilationsaggregat i fläktskåp/Bostäder

Fläktenhet 2023

OVK utförd 2023

Elanläggning

I Lägenheterna är installationerna från 2022/2023

Bedömt underhållsbehov

Angivna kostnader är endast en bedömning med kostnadsläge Dec. 2022

Inom 2-5 år

Yttre underhåll

20.000 kr

Övrigt

30.000 kr

Totalt

50.000 kr

Inom 5-10 år

Yttre underhåll

70.000 kr

Övrigt

30.000 kr

Totalt

100.000 kr

Lars Lundqvist bygg AB

2022-12-19



Sonny Silver

Besiktningsförrättare

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping, org.nr. 769633-4353, undertecknad 2023-02-03 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

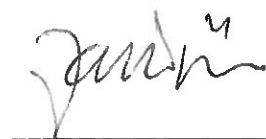
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Lars Lundqvist Bygg AB, Sonny Silver, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230203
Ekonomisk plan undertecknad 230203
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190216
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 161202
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode 221205
Taxeringsvärdeberäkning, 210128
Bygglov, Jönköpings Kommun, 180419
Kostnadskalkyl, 210301
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Statusbesiktning med underhållskostnader, Lars Lundqvist Bygg AB, Sonny Silver, 221219
Garantiförbindelse OVK och energideklaration, Estate 3262 Förvaltning AB, 230110
Garanti osålda lägenheter, Estate Holding AB, 210303
Garantiförbindelse Räntheersättning, Estate 3262 Förvaltning AB, 230130
Intyg tom fastighet, 210301
Ritningar, 200214
Värdeutlåtande lgh, Husmanhagberg, Jönköping, Amelie Sjöbring, 230130
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar, Jönköping, 221220
Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsskötsel, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, 221214, 221220
Finansieringsoffert, SEB, 230131, 230203
Styrelseprotokoll, per capsulam, 230203

Växjö 2023-02-06



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

JAN ÅGLÖV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 08:31:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV

Datum

Jan Åglöv

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping, org.nr. 769633-4353, undertecknad 2023-02-03 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Lars Lundqvist Bygg AB, Sonny Silver, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230203
Ekonomisk plan undertecknad 230203
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190216
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 161202
Utdrag ur fastighetsregistret, Bsnod 221205
Taxeringsvärdeberäkning, 210128
Bygglov, Jönköpings Kommun, 180419
Kostnadskalkyl, 210301
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Statusbesiktning med underhållskostnader, Lars Lundqvist Bygg AB, Sonny Silver, 221219
Garantiförbindelse OVK och energideklaration, Estate 3262 Förvaltning AB, 230110
Garanti osålda lägenheter, Estate Holding AB, 210303
Garantiförbindelse Räntheersättning, Estate 3262 Förvaltning AB, 230130
Intyg tom fastighet, 210301
Ritningar, 200214
Värdeutlåtande lgh, Husmanhagberg, Jönköping, Amelie Sjöbring, 230130
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar, Jönköping, 221220
Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsskötsel, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, 221214, 221220
Finansieringsoffert, SEB, 230131, 230203
Styrelseprotokoll, per capsulam, 230203

Tyresö 2023-02-06



Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

KRISTINA EHRNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 09:29:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA EHRNER
VILHELMSSON

Datum

Kristina Ehrner

Leveranskanal: E-post