

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri

769641-1052

Bilaga 1 - Lägenhetspecifikation

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 3 - Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri, org. nr 769641-1052, som har sitt säte i Jönköping och registrerats hos Bolagsverket den 05 april 2022, 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 Jönköping Ridderberg 1:18 ("Fastigheten") innefattande 14 bostadslägenheter (under pågående ombyggnation) och för vilka det finns förutsättningar för en ändamålsenlig och god samverkan i en förening.

Föreningen kommer att upplåta markområde på Fastighetens sydvästra del med nyttjanderätt till förmån för grannfastigheten Jönköping Riddersberg 1:25. Föreningen kommer vidare att överlåta markområde på Fastighetens norra del. Mer information kring detta kan lämnas av föreningens styrelse.

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

Fastigheten ägs idag av LERO Fastigheter AB, org nr 559031-6054. Fastigheten kommer att förvärfas av Riddersbergs Säteri Jönköping AB, org nr 559372-4395. Riddersbergs Säteri i Jönköping 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 registerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske med start 1 april.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten 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 driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Kalkylräntan, vilken också påverkar årsavgifterna, kan komma att justeras beroende på ränteläget vid tidpunkten för föreningens slutliga finansiering.

Lero Fastigheter AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Lero Fastigheter AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB.

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar Jönköping.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsförvärsavtal, Aktieöverlåtelseavtal, Entreprenadavtal, Garantiavtal 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 Riddersberg 1:18	Bostadsarea	1 550 kvm
Kommun	Jönköping	Fastighetsareal	Prel 36 012 kvm
Adress	Ridderbergs säteri 1, 2, 3 och 4	Typkod	Prel 320
Ort	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde	36 850 tkr
		varav byggnad	26 804 tkr

Kortfattad beskrivning byggnad

Utformning	Mangårdsbyggnad med två flygelbyggnader och sidobyggnader
Byggnadsår	1780 samt 1860, tillbyggnad 2008
Ombyggnadsår	2022
Byggnadsstomme	Trästomme
Grund	Platta på mark hus 4 och krypgrund hus 1-3 och 5
Yttertak	Hus 1-4 lertegel, hus 5 plåt
Fasad	Hus 1 puts, hus 2-5 trä
Fönster	2/3-glasfönster med bågar av trä
Uppvärmning	Jordvärme
Ventilation	Självdreg/FTX/Frånluft
Bredband	Ingår ej
Sophantering	Avfallsrum i förrådsbyggnad
Parkering	Carport (ingår ej i årsavgiften)
Förråd	Ingår
Gemensamma utrymmen	Odlingsyta med en uppmärkt plats per lägenhet, grusad gårdsplan, gräsyta
Balkong/uteplats	Lägenheterna har balkong alternativt uteplats

Invändig material- och ytbeskrivning

Entré/hall	Parkett/trä, målade väggar
Kök	Parkett/trä, målade väggar, Kyl/frys, DM, ugn, micro, häll, fläkt
Vitvaror	Kyl/frys, DM, ugn, micro, häll, fläkt
Badrum/toalett	Kakel och klinker, TM och TT, duschväggar i glas, kommod
Övriga rum	Parkett/trä, målade väggar
Golv	Parkett/Trä
Väggar	Målade

Underhållsbehov

Se bilaga 3 "Statusbesiktning" utförd av Byggbolaget Peter & Morgan AB. Besiktningen, daterad 2023-02-13, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningens protokoll har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande ombyggnation under 2022-2023.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 0 kr inklusive moms i dagens prisläge.

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 250 000 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. 72 300 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	71 810 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	40 000 kr
Initial underhållskassa	250 000 kr
Startkassa	200 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	72 300 000 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 ränta 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.

Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Kalkylränta	4,25%
Offererad ränta	4,06%
Kalkylerad amortering, år 1-3	0,00% (Amorteringsfritt enligt ökning med banken)
Kalkylerad amortering, år 4-	1,00%
Lånebelopp	14 700 000 kr
Långgivare	SEB
Löptid	Rörligt
Räntekostnad år 1	624 750 kr
Amortering år 1	0 kr
Banklån enligt ovan	14 700 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	57 600 000 kr
Beräknad finansiering	72 300 000 kr

Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

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

Intäkter

Årsavgifter	991 200 kr
Övriga intäkter (hyra carport/parkering)	115 000 kr
Summa	1 106 200 kr

Kostnader

Räntekostnad (ränta 4,25%)	624 750 kr
Beräknad avskrivning (avskrivningstid 80 år)	673 219 kr
Fastighetsskötsel	25 000 kr
Ekonomisk förvaltning	32 400 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	5 000 kr
Vatten och avlopp	30 000 kr
Uppvärmning	140 000 kr
Fastighetsel	10 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	47 000 kr
Renhållning	25 000 kr
Försäkringar	47 700 kr
Övrigt	72 000 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel år 1-år 15	21 266 kr
Summa	1 753 335 kr

Beräknat resultat

-647 135 kr

Avsättning fastighetsunderhåll (50 kr/kvm) 77 500 kr

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavaren ansvarar för kostnaden gällande hushåll. parkering, bredband, hemförsäkring (inkl bostadsrättstillägg). Kostnaden för hushållsel 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.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	625 tkr	625 tkr	625 tkr	559 tkr	553 tkr	547 tkr	519 tkr	492 tkr
Amortering	tkr	tkr	tkr	147 tkr	147 tkr	147 tkr	147 tkr	147 tkr
Driftskostnad	434 tkr	443 tkr	452 tkr	461 tkr	470 tkr	479 tkr	529 tkr	584 tkr
Fastighetsavgift	21 tkr	22 tkr	22 tkr	23 tkr	23 tkr	23 tkr	26 tkr	29 tkr
Summa	1 080 tkr	1 089 tkr	1 099 tkr	1 189 tkr	1 193 tkr	1 197 tkr	1 222 tkr	1 251 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	200 tkr							
Årsavgifter	991 tkr	1 021 tkr	1 052 tkr	1 083 tkr	1 116 tkr	1 149 tkr	1 332 tkr	1 544 tkr
<i>Förändring/år</i>		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övriga intäkter	115 tkr	118 tkr	121 tkr	123 tkr	126 tkr	128 tkr	142 tkr	156 tkr
Summa	1 306 tkr	1 139 tkr	1 172 tkr	1 206 tkr	1 241 tkr	1 277 tkr	1 474 tkr	1 701 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassa	226 tkr	50 tkr	74 tkr	18 tkr	48 tkr	80 tkr	252 tkr	449 tkr
<i>Kassa ack</i>	<i>226 tkr</i>	<i>276 tkr</i>	<i>350 tkr</i>	<i>368 tkr</i>	<i>416 tkr</i>	<i>496 tkr</i>	<i>1 403 tkr</i>	<i>3 244 tkr</i>
<i>varav UH-fond, ack</i>	<i>78 tkr</i>	<i>157 tkr</i>	<i>237 tkr</i>	<i>319 tkr</i>	<i>403 tkr</i>	<i>489 tkr</i>	<i>943 tkr</i>	<i>1 445 tkr</i>

Antaganden

Kalkylränta	4,25%	4,25%	4,25%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Nyckeltal

Förvärvspris	46 645 kr/kvm
Köpeskilling aktiebolag/fastighet	45 972 kr/kvm
Totalinsats boyta	37 161 kr/kvm
Belåning totalyta år 1	9 484 kr/kvm
Belåningsgrad	20%
Årsavgift år 1	639 kr/kvm
Driftkostnader år 1	280 kr/kvm
Total yta	1 550 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
Beräknad fastighetsavgift år 1 enligt nu gällande regler	21 266 kr

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 planenliga (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 area för bostadsrätten kan föreligga.

Bostadsrättshavaren skall på egen beskostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Även till lägenheterna hörande ytterområden ingår i bostadsrättshavarens skyldigheter att hålla i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

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.

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	991 tkr	1 021 tkr	1 052 tkr	1 083 tkr	1 116 tkr	1 149 tkr	1 332 tkr	1 544 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	1 138 tkr	1 168 tkr	1 199 tkr	1 230 tkr	1 261 tkr	1 293 tkr	1 469 tkr	1 674 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	14,8%	14,4%	14,0%	13,6%	13,0%	12,5%	10,3%	8,4%
3. Ant. räntenivå +2%	1 285 tkr	1 315 tkr	1 346 tkr	1 377 tkr	1 407 tkr	1 437 tkr	1 606 tkr	1 803 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	29,7%	28,8%	28,0%	27,1%	26,1%	25,1%	20,5%	16,8%
4. Ant. räntenivå +3%	1 432 tkr	1 462 tkr	1 493 tkr	1 524 tkr	1 552 tkr	1 581 tkr	1 742 tkr	1 932 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	44,5%	43,2%	41,9%	40,7%	39,1%	37,6%	30,8%	25,1%
5. Ant. räntenivå -1%	844 tkr	874 tkr	905 tkr	936 tkr	970 tkr	1 005 tkr	1 195 tkr	1 415 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	-14,8%	-14,4%	-14,0%	-13,6%	-13,0%	-12,5%	-10,3%	-8,4%
6. Ant. räntenivå -2%	697 tkr	727 tkr	758 tkr	789 tkr	825 tkr	861 tkr	1 059 tkr	1 286 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	-29,7%	-28,8%	-28,0%	-27,1%	-26,1%	-25,1%	-20,5%	-16,8%
Årsavgift om antagen räntenivå (4,25%) och								
7. Ant. inflationsnivå +1%	991 tkr	1 055 tkr	1 064 tkr	1 153 tkr	1 156 tkr	1 160 tkr	1 179 tkr	1 232 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	0,0%	3,4%	1,1%	6,5%	3,6%	0,9%	-11,5%	-20,2%
8. Ant. inflationsnivå +2%	991 tkr	1 059 tkr	1 076 tkr	1 175 tkr	1 188 tkr	1 202 tkr	1 282 tkr	1 415 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	0,0%	3,7%	2,3%	8,5%	6,5%	4,6%	-3,7%	-8,4%
9. Ant. inflationsnivå -1%	991 tkr	1 047 tkr	1 052 tkr	1 137 tkr	1 137 tkr	1 136 tkr	1 133 tkr	1 161 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	0,0%	2,6%	0,0%	5,0%	1,9%	-1,1%	-14,9%	-24,8%
10. Ant. inflationsnivå -2%	991 tkr	1 043 tkr	1 044 tkr	1 125 tkr	1 121 tkr	1 116 tkr	1 092 tkr	1 097 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	0,0%	2,2%	-0,7%	3,9%	0,4%	-2,9%	-18,0%	-29,0%

Styrelsens underskrifter

Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri

Christian Ödén

Olle Hjelmåker

Magnus Tegnebo

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

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt.

När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. Upplåtelseavgift kan tillkomma.

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar samt mätreglerna SS21054:2020.
från mätreglerna SS21054:2020.

Lgh		Typ	Yta	Andel	Belåning brf	Månadsavgift	Årsavgift	Insats
1103	H	6 RoK	186,0 kvm	11,86%	1 744 068 kr	9 800 kr	117 600 kr	6 400 000 kr
1101	H	2 RoK	52,0 kvm	3,39%	498 305 kr	2 800 kr	33 600 kr	1 700 000 kr
1102	H	5 RoK	185,0 kvm	11,74%	1 726 271 kr	9 700 kr	116 400 kr	8 000 000 kr
1204	H	4 RoK	110,0 kvm	7,14%	1 050 000 kr	5 900 kr	70 800 kr	5 200 000 kr
1205	H	3 RoK	107,0 kvm	6,90%	1 014 407 kr	5 700 kr	68 400 kr	3 800 000 kr
2108	SF	3 RoK	86,0 kvm	5,69%	836 441 kr	4 700 kr	56 400 kr	4 000 000 kr
2106	SF	1 RoK	45,0 kvm	2,91%	427 119 kr	2 400 kr	28 800 kr	1 400 000 kr
2107	SF	3 RoK	111,0 kvm	7,14%	1 050 000 kr	5 900 kr	70 800 kr	3 200 000 kr
3109	NF	4 RoK	120,0 kvm	7,75%	1 138 983 kr	6 400 kr	76 800 kr	3 900 000 kr
3110	NF	5 RoK	151,0 kvm	9,69%	1 423 729 kr	8 000 kr	96 000 kr	3 900 000 kr
4112	V	6 RoK	130,0 kvm	8,35%	1 227 966 kr	6 900 kr	82 800 kr	4 600 000 kr
4114	V	3 RoK	86,0 kvm	5,69%	836 441 kr	4 700 kr	56 400 kr	3 100 000 kr
4111	V	4 RoK	102,0 kvm	6,54%	961 017 kr	5 400 kr	64 800 kr	5 000 000 kr
4113	V	3 RoK	79,0 kvm	5,21%	765 254 kr	4 300 kr	51 600 kr	3 400 000 kr
			1550,0 kvm	100%	14 700 000 kr	82 600 kr	991 200 kr	57 600 000 kr

H = Huvudbyggnaden

SF = Södra flygeln

NF = Norra flygeln

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDERSBERGS SÄTERI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olle Hjelmåker

Olle Hjelmåker

2023-02-28 07:41:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN ÖDÉN

Christian Ödén

2023-02-28 07:31:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS TEGNEBO

Magnus Tegnebo

2023-02-28 13:03:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri, org.nr. 769641-1052, undertecknad 2023-02-28 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.

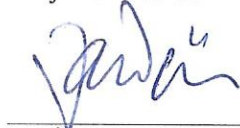
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.
Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Ulf Hellström har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230301
Ekonomisk plan undertecknad 230228
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220405
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220405
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode 230130
Taxeringsvärdeberäkning, 230103
Kostnadskalkyl, 220520
Bygglov, Jönköpings Kommun, 210407
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Utkast Fastighetsöverlåtelseavtal
Statusbesiktning med underhållskostnader, Byggbolaget Peter & Morgan AB, Ulf Hellström, 230213
Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, LERO Fastigheter AB, 230224
Garanti osålda lägenheter, LERO Fastigheter AB, 220421
Intyg tom fastighet, 220427
Ritningar, 210305
Värdeutlåtande lgh, LM Fastighetsutveckling AB, 220413
Försäkringsoffert, Trygg Hansa, 230207
Offert ekonomisk förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 230227
Offert Fastighetsservice, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 230124
Finansieringsoffert, SEB, 230213
Styrelseprotokoll, per capsulam, 230228

Växjö 2023-03-02



Jan Åglöv
Åglövkonsult 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

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV

Jan Åglöv

2023-03-02 16:11:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri, org.nr. 769641-1052, undertecknad 2023-02-28 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 Ulf Hellström har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230301
Ekonomisk plan undertecknad 230228
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220405
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220405
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode 230130
Taxeringsvärdeberäkning, 230103
Kostnadskalkyl, 220520
Bygglov, Jönköpings Kommun, 210407
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Utkast Fastighetsöverlåtelseavtal
Statusbesiktning med underhållskostnader, Byggbolaget Peter & Morgan AB, Ulf Hellström, 230213
Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, LERO Fastigheter AB, 230224
Garanti osålda lägenheter, LERO Fastigheter AB, 220421
Intyg tom fastighet, 220427
Ritningar, 210305
Värdeutlåtande lgh, LM Fastighetsutveckling AB, 220413
Försäkringsoffert, Trygg Hansa, 230207
Offert ekonomisk förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 230227
Offert Fastighetsservice, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 230124
Finansieringsoffert, SEB, 230213
Styrelseprotokoll, per capsulam, 230228

Tyresö 2023-03-02

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA EHRNER
VILHELMSSON

Kristina Ehrner

2023-03-02 20:17:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Teknisk besiktning

Riddersberg 1:18

februari 2023

1. Uppdraget

Att inför Riddersberg 1:18 ombildande till bostadsrättsförening (BRF) bedöma byggnadens status samt bedöma kostnaderna för byggnadens underhållsbehov de kommande tio åren.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Lero Fastigheter AB, Riddersbergs Säteri 1 555 92 Jönköping.

3. Besiktning

Besiktningen utfördes 23 februari 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

Namn Christian Ödén	Lero Fastigheter AB
Namn Ulf Hellström	Byggbolaget Peter & Morgan AB

4. Objektet

Fastighetsbeteckning	Riddersberg 1:18
Adress	Riddersbergs Säteri 1-4
Kommun	Jönköping
Nuvarande ägare	Lero Fastigheter
Ägandeform	Äganderätt
Areal	1 550 kvm
Vatten/avlopp	Enskilt avlopp
Byggnader	Hus 1-4 bostadshus, hus 5 förrådsbyggnad.
Byggnadsår	1850-1990.
Ombyggnadsår	Byggnaden totalrenoverad 2022-2023
Areor	Bostäder 1 550kvm

	Lokaler	0 kvm
	Totalt	1 550 kvm
Lägenheter	14 st, 1-6 rok	
Lokaler	Inga	
Garage/parkeringsplatser	12 st garageplatser under byggnation ca 290 kvm och 31 p-platser utomhus på grusplan.	
Standard	Modern	
Källare/suterräng	Förråd	
Entréplan	Bostadsentréer och bostäder	
Vind	Ej inredd	
Grundläggning	Platta på mark hus 2, 4 och 5, kryppgrund hus 1 och 3.	
Mark, tomt	Grusade ytor, planteringar/träd, gräsmatta, uteplats	
Stomme	Trästomme	
Bjälklag	Bjälklag av trä	
Yttertak	Hus 1-4 lertegel, hus 5 och garage plåt.	
Fasad	Hus 1 puts, hus 2-5 samt garage trä.	
Balkonger	2 st	
Terassbjälklag	Trä	
Fönster	2/3-glasfönster med bågar av trä eller trä/aluminium.	
Entréer	Klinker eller marmor, målade putsade väggar	
Trapphus	Hus 1 marmor i entré och trappa i trä. Målade väggar, målade tak. Handledare i trä	
Entrépartier	Målade trädörrar.	
Övriga dörrar	Lägenhetsdörrar av s.k. säkerhetstyp.	
Invändiga väggar	Målade väggar.	
Invändiga tak	Målade tak.	
Golv	Parkett i vardagsrum. Parkett eller klinker i kök. Parkett eller heltäckningsmatta i sovrum.	
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, diskmaskin.	
Badrum/dusch	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Dusch, wc-stol, tvättställ, handukstork och tvättmaskin.	
Tvättstugor	Ingen.	
Sophantering	Avfallsrum i förrådsbyggnad.	
Värmeproduktion	Jordvärme. Hus 1-4 och luftvärmepump till förrådsbyggnad hus 5.	
Värmdistribution	Golvvärme och 1 eller 2- rörsystem.	
VA-installationer	Avlopp i plast. Tappvattenanläggning av koppar. Tappvarmvattnet har cirkulationsslinga.	

Ventilation	Lägenheter	Självdrag i hus 1. Mekanisk frånluft, tilluft i form av springventiler i fönster i hus 2 & 3. FTX i hus 4.
Elinstallationer	Två huvudcentraler samt elskåp i respektive lägenhet.	
Hissar	Inga.	
OVK-status	OVK-besiktning görs när renoveringen är avslutad.	
Energideklaration	Energideklaration utför 2023-02-20.	
Tillgänglighet	Nu gällande tillgänglighetskrav för rörelsehindrade kommer bli tillgängliga.	
Skyddsrum	Inom fastigheten finns inga skyddsrum.	

5. Utlåtande

5.1. Byggnad

5.1.1. Mark/grundläggning/terassbjälklag

Källarytterväggar av sten. Inga fuktgenomslag från utsides belägna ytterväggar noterades.

Utvändig stentrappa till hus 1 med fuktgenomslag. Trappan kommer åtgärdas under 2023.

Markanläggning "utanför" huskropparna i normalt skick. Nytt gårdsgrus kommer att läggas på gårdsplanen vid hus 1-3 samt vid garage och förrådsbyggnad. I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1.2. Stomme

Inget åtgärdsbehov.

5.1.3. Fasad

Putsfasader i genomgående gott skick. Inget generellt åtgärdsbehov på många år. Träfasad till hus 2- 4 är nymålade och vid hus 5 kommer dåliga fasad att bytas och allt kommer sedan att målas. Garagebyggnad kommer att få nymålade träfasad.

5.1.4. Tak/takavvattning/altaner

Hus 1-4 har yttertak belagt med tegelpannor i tillfredsställande skick med bedömd återstående teknisk livslängd av 15-20 år. Hus 5 byts plåttak under 2023. Garagebyggnad får nytt plåttak.

5.1.5. Balkonger

Balkonger i genomgående gott skick. Räckerna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1.6. Fönster/fönsterdörrar

Hus 1-3 har 2-3-glasfönster och fönsterdörrar i trä, alla fönster och dörrar har målats under 2022. Hus 4 har alla fönster och dörrar byts mot nya 3-glasfönster och dörrar i aluminium förutom entrédörren till huset.

5.1.7. *Gemensamma utrymmen*

Entréer och trapphus: Hus 1-5 har alla ytterdörrar målats. Gemensamma trapphus i hus 1-2 samt 4 har fått alla ytskikt målade.

Entrepartier: Alla entrepartier målade under 2022.

Lägenhetsförråd: Nya lägenhetsförråd byggs till alla lägenheter i hus 5.

Driftsutrymmen: Inget åtgärdsbehov.

Sophantering: Nytt rum för avfallshantering byggs i hus 5.

Övriga allmänna utrymmen: Inget åtgärdsbehov.

5.1.8. *Lägenheter*

Lägenheterna är totalrenoverade under 2022-2023. Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

5.2. *VVS-anläggning*

5.2.1. *Värmeproduktion*

Jordvärme: 2 st värmepumpar från 2007, 1 st värmepump från 2018. Byte av 2 värmepumpar inom 6-10 år. Hus 5 får en luftvärmepump under 2023 för att värma förråden.

5.2.2. *Värmedistribution*

Vattenburen värme med radiatorer eller golvvärme.

5.2.3. *Avlopp/vatten/sanitet*

Avlopp: Avlopp av plats. Ett nytt minireningsverk installeras under 2023 i samrådan med miljökontoret för att klara kraven för alla 14 lägenheterna. Vatten: Merparten av all tappvatten har bytts till pex slang under 2022-2023.

5.2.4. *Ventilation*

Hus 1 har självdrag med fläkt i kök/badrum och spaltventiler i fönster för tilluft. Hus 2-3 med frånluftssystem och spaltventiler i fönster för tilluft. Hus 4 har egen FTX i respektive lägenhet.

OVK görs när renoveringen är avslutad

5.3. *El-anläggning*

Nya elcentraler installeras i alla lägenheter under 2022-2023 samt majoriteten av all el byts på fastigheten under 2022-2023. Två nya huvudcentraler för el installeras i respektive teknikrum 2022-2023. Lång återstående teknisk livslängd.

6. *Bedömt underhållsbehov*

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Kostnadsläge februari 2023.

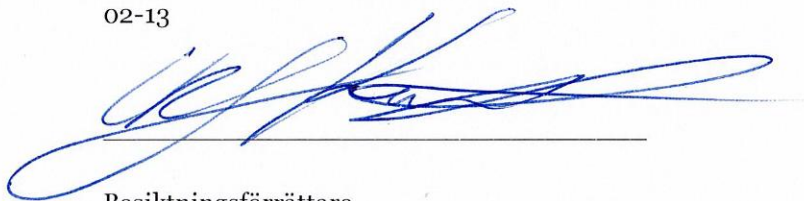
6.1. Inom 2-5 år

Yttre underhåll	0 kr
Övrigt	0 kr
Totalt	0 kr

6.2. Inom 6-10 år

Byte värmepumpar	250 000 kr
Övrigt	0 kr
Totalt	250 000 kr

Byggbolaget Peter &
Morgan AB 2023-
02-13



Besiktningsförrättare