



HSB – där möjligheterna bor

EKONOMISK PLAN

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping

upprättad 2023-01-30

Handwritten initials

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om bostadsrättsföreningen	Sid 3
Beskrivning av fastigheten	Sid 3
Byggnadsbeskrivning	Sid 4
Nyckeltal	Sid 5
Kostnad för anskaffande av föreningens fastighet	Sid 6
Finansiering och kapitalkostnader	Sid 6
Kapitalkostnader och amorteringar	Sid 6
Löpande kostnader och intäkter samt avsättning till fonder år 1	Sid 7-8
Särskilda förhållanden av betydelse	Sid 9
Lägenhetsförteckning, bilaga 1	Sid 10-11
Flerårskalkyl, år 1-6 samt år 11 och 16, bilaga 2	Sid 12
Känslighetsanalys, år 1-6 samt år 11 och 16, bilaga 3	Sid 13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Förenings firma är
 HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FÅGELN I JÖNKÖPING
 Organisationsnummer 769632-0303

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen är registrerad hos Patent- och Registreringsverket 2016-04-06 och är ansluten till HSB Göta ek. för.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningen äger en fastighet med beteckningen Fågeln 13 i Jönköpings kommun.

PÅ FASTIGHETEN FINNES

4 st flerbostadshus med elva våningar med 48 lägenheter. Det finns även styrelsesammanträdesrum, övernattningsrum, tvättstuga och lägenhetsförråd samt underliggande garage med 50 platser.

BOSTADSHUSET KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Lägenhetstyper					Summa	Beräknad inflyttning
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
0	20	21	7	0	48	Apr år 2023

Samtliga bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt efter det att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske i april 2023.

Angiven anskaffningskostnad är slutlig.

Varje lägenhet kommer att ha en plats i garaget.

Total lägenhetsyta är 4 099 m².

INDIVIDUELLA TILLVAL

Kunderna får påverka ytskikt och köksluckor.

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Bottenplatta av betong.
Mellanbjälklag	Betong
Våningsytterväggar	Tegelfasad
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Trapphus/trappor	Inv trappor av betong belagda med klinker
Taktäckning	Tegelpannor/Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme och vattenradiatorer
Ventilation	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Gemensamma anordningar	Hiss i trapphus. Elcentral, lägenhetsförråd, undercentral för fjärrvärme, el och ventilation. Gemensam tvättstuga, styrelsesammanträdesrum och övernattningsrum.

UTRUSTNING OCH INREDNING

KÖK

Induktionshäll och inbyggnadsugn, mikro, diskmaskin, kyl- och frysskåp installeras i alla bostadslägenheter.

SANITÄR UTRUSTNING

Samtliga lägenheter har badrum med tvättmaskin och torktumlare.

GOLVBELÄGGNING

Parkett i samtliga rum inkl kök. Det finns klinker i hall och i badrum/toalett.

NYCKELTAL

Föreningens anskaffningskostnad per kvm lgh.yta:	54 038:-/m ²
Föreningens lån per kvm lgh.yta:	14 001:-/m ²
Förenings belåning i % av anskaffningskostnaden:	25,9 %
Föreningens driftkostnad år 1 per kvm lgh.yta:	290:-/m ²
Avsättning till yttre underhåll per kvm lgh.yta:	52:-/m ²
Uppvärmning per kvm lgh.yta:	67:-/m ²
Kapitalkostnad per kvm lgh.yta:	324:-/m ²
Årsavgift per kvm lägenhetsyta år 1	615:-/m ²

KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDE AV FÖRENINGENS FASTIGHET

Slutlig produktionskostnad 221 500 000 kr
Marken är köpt för: 20 152 000 kr

FINANSIERINGSPLAN

Produktionskostnaden finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och genom upptagande av investeringslån på kreditmarknaden.
Som säkerhet för de långfristiga lånen som upptages lämnas pantbrev.

FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNADER ÅR 1 (2023 – på årsbasis)

	Ränta %	Amort %	Belopp	Ränta	Amort	Summa
<i>Lån</i>						
Bottenlån 1	1,52	0,7214	28 695 000	436 164	207 006	643 170
Bottenlån 2	1,66	0,7214	28 695 000	476 337	207 006	683 343
<i>Insatser</i>						
Insatser bostäder			164 110 000			
<hr/>						
Summa produktionskostnad			221 500 000			
Summa kapitalkostnad				912 501	414 011	1 326 512

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning bilaga 1.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 50 500 000 kr varav byggnadsvärde 21 500 000 kr.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-ÅR 3

År	Ränta	Amortering	Summa
1	912 501	414 011	1 326 512
2	905 918	426 432	1 332 350
3	899 138	439 225	1 338 363

Känslighetsanalys/ekonomisk prognos redovisar månadsavgift för en snittlägenhet år 1-6 samt år 12 med räntenivå enligt denna plan samt förändringar av räntan med + 1 %, + 2 %, + 3 %, - 1 % och - 2 samt olika inflationsnivåer + 2%, + 4 % samt - 1 % resp - 2 % (flerårskalkyl och känslighetsanalys biläggs denna plan, se bil 2 och 3)

Observera att flerårskalkylen bygger på de fastställda räntorna på 3 och 5 år. Efter att bindningstiden gått ut är det viktigt att man tittar i känslighetsanalysen för att se vad månadsavgiften kan bli vid olika räntelägen.

**LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FONDER
ÅR 1 (PÅ ÅRSBASIS 2023).****AVSÄTTNING TILL FONDER**

Fond för inre underhåll	0
Fond för yttre underhåll	211 414
<hr/>	<hr/>
Fondavsättningar	211 414

DRIFTKOSTNADER

Skatter (enl gällande regler så utgår ingen fastighetsskatt eller kommunal avgift förrän efter 15 år)	0
Arvoden till förtroendevalda	69 683
Ekonomisk förvaltning	102 443
Teknisk förvaltning(fastighetsskötsel, trappstädning)	461 975
Sophämtning	72 000
Vatten och avloppsavgifter	90 178
Elavgifter för gemensamma ytor *)	122 970
Försäkring	62 500
Värmekostnad	274 633
Medlemsavgift – HSB	19 900
Kabel-TV	131 414
Vicevärd	20 000
Övrigt, t ex snöröjning och reparationer	40 990
<hr/>	<hr/>
	1 462 983

*) Vi har individuell mätning av elförbrukning. Hushållsel bedöms kosta ca 30 kr/m² och år.

SAMMANDRAG AV BERÄKNADE FONDAVSÄTTNINGAR, KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1 (2023 PÅ ÅRSBASIS)

FONDAVSÄTTNINGAR OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader	1 326 512
Driftskostnader	1 188 350
Avsättning yttre underhåll	211 414
<u>Uppvärmning</u>	<u>274 633</u>
SUMMA	3 000 909

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 520 909
<u>Hysesintäkter egna parkeringsplatser</u>	<u>480 000</u>
SUMMA	3 000 909

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, bilaga 1.

AVSKRIVNINGAR

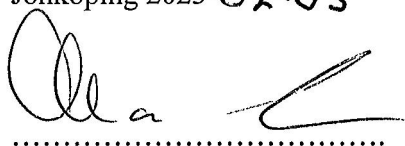
Vid upprättande av resultaträkning kommer fastigheten att skrivas av enligt K2-regelverket med rak avskrivning på 120 år.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar m.m. 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. Efter att föreningens lån är slutamorterade skall föreningen fortsätta att behålla årsavgifternas årliga ökning på samma nivå i syfte att bygga likviditetsreserver och återställa hela det egna kapitalet.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.

- A. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Göta ek. för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras dessutom deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr samt erläggande av inträdesavgift enligt föreningsstämmans beslut.
- B. Insats, årsavgift och andelstal fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften driftkostnaden för elektrisk ström för hushållsel.
- C. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- D. Värmeleverans regleras genom avtal mellan bostadsrättsföreningen och Jönköpings Energi.
- E. Bostadsrättshavare skall teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

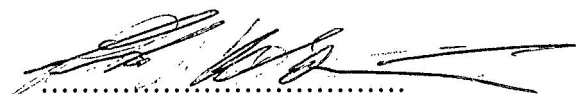
Jönköping 2023-02-03



Ola Andersson



Gun-Britt Fransson



Göte Wahlström

Prislista

HSB brf Fågeln

2023-01-30

Plan	Läg nr	Rok	Boyta	Avgift	Insats
1	2	3	83	4 270 kr	3 385 000 kr
1	1	2	67	3 472 kr	2 310 000 kr
1	9	3	83	4 270 kr	3 385 000 kr
1	8	2	67	3 472 kr	2 310 000 kr
1	15	3	83	4 270 kr	3 385 000 kr
1	22	3	87	4 367 kr	3 375 000 kr
1	21	2	67	3 472 kr	2 310 000 kr
1	29	3	87	4 367 kr	3 375 000 kr
1	28	2	67	3 472 kr	2 310 000 kr
1	36	3	83	4 243 kr	3 440 000 kr
1	35	2	66	3 428 kr	2 265 000 kr
1	43	3	83	4 270 kr	3 460 000 kr
1	42	2	75	3 912 kr	2 460 000 kr
2	4	3	83	4 297 kr	3 640 000 kr
2	3	2	76	3 902 kr	2 590 000 kr
2	11	3	83	4 297 kr	3 640 000 kr
2	10	2	76	3 902 kr	2 590 000 kr
2	17	3	83	4 297 kr	3 640 000 kr
2	16	2	76	3 902 kr	2 590 000 kr
2	24	3	87	4 394 kr	3 645 000 kr
2	23	2	76	3 902 kr	2 590 000 kr
2	31	3	87	4 394 kr	3 645 000 kr
2	30	2	76	3 902 kr	2 590 000 kr
2	38	3	83	4 325 kr	3 725 000 kr
2	37	2	75	3 857 kr	2 615 000 kr
2	45	3	83	4 325 kr	3 810 000 kr
2	44	2	75	3 967 kr	2 750 000 kr

Kostnad för hushållsel tillkommer.

Parkering kostar 800 kr/mån i garage

Samtliga ytor är preliminära och kan förändras.

Prislista

HSB brf Fågeln
2023-01-30

Plan	Läg nr	Rok	Boyta	Avgift	Insats
3	6	3	83	4 297 kr	3 745 000 kr
3	5	2	76	3 902 kr	2 730 000 kr
3	13	3	83	4 297 kr	3 745 000 kr
3	12	2	76	3 902 kr	2 730 000 kr
3	19	3	83	4 297 kr	3 745 000 kr
3	18	2	76	3 902 kr	2 730 000 kr
3	26	3	87	4 394 kr	3 780 000 kr
3	25	2	76	3 902 kr	2 730 000 kr
3	33	3	87	4 394 kr	3 780 000 kr
3	32	2	76	3 902 kr	2 730 000 kr
3	40	3	83	4 325 kr	3 810 000 kr
3	39	2	75	3 857 kr	2 710 000 kr
3	47	3	83	4 325 kr	3 910 000 kr
3	46	2	75	3 967 kr	2 845 000 kr
4	7	4	123	6 196 kr	5 235 000 kr
4	14	4	123	6 196 kr	5 190 000 kr
4	20	4	123	6 196 kr	5 235 000 kr
4	27	4	125	6 285 kr	5 100 000 kr
4	34	4	125	6 285 kr	5 195 000 kr
4	41	4	122	6 151 kr	5 195 000 kr
4	48	4	122	6 151 kr	5 410 000 kr

Kostnad för hushållsel tillkommer.

Parkering kostar 800 kr/mån i garage

Samtliga ytor är preliminära och kan förändras

Lägenheterna är uppmätta enligt gällande regler: SS 21054:2020.

Flerårskalkyl, år 1-6 samt år 11 och år 16

Bilaga 2

Flerårskalkyl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Årsavgifter **)	2 520 909	2 560 235	2 600 405	2 641 439	2 683 356	2 726 174	2 954 514	3 208 602
Årsavgifter/m ²	615	625	634	644	655	665	721	783
Hyresinäkter P-platser	480 00	480 00	480 00	480 00	480 00	480 00	480 00	480 00
Summa inbetalningar	3 000 909	3 040 235	3 080 405	3 121 439	3 163 356	3 206 174	3 434 514	3 688 602
Räntekostnader	912 501	905 918	899 138	892 154	884 961	877 552	837 037	790 068
Amortering	414 011	426 432	439 225	452 402	465 974	479 953	556 397	645 016
Driftkostnader inkl uppvärmning	1 462 983	1 492 243	1 522 529	1 552 529	1 583 580	1 615 252	1 783 368	1 968 983
Avsättning till yttre underhåll (dvs föreningens likviditet) *)	211 414	215 642	219 955	224 354	228 841	233 418	257 712	284 535
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	97 200
Summa utbetalningar och avsättning till yttre fond	3 000 909	3 040 235	3 080 405	3 121 439	3 163 356	3 206 174	3 434 514	3 688 602
Årlig %-ökning av årsavgift		1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,7 %
Årlig avskrivning enligt plan	1 677 887	1 677 887	1 677 887	1 677 887	1 677 887	1 677 887	1 677 887	1 677 887
Bokföringsmässigt resultat	-1 263 876	-1 251 455	-1 238 662	-1 225 485	-1 211 913	-1 197 934	-1 121 490	-1 032 871

*) Kostnader för eventuellt utfört underhåll minskar likviditeten.

**) Flerårskalkylen bygger på att amorteringarna ökar med 3 % per år de fem första åren. Därefter ökar amorteringarna med 3 % per år.

Känslighetsanalys, år 1-6 samt år 11 och år 16

Bilaga 3

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	615	625	634	644	655	665	721	783
Antagen räntenivå + 1 %	755	764	772	781	790	800	849	904
Antagen räntenivå + 2 %	895	903	910	918	926	934	978	1025
Antagen räntenivå + 3 %	1035	1042	1048	1055	1062	1069	1106	1146
Antagen räntenivå - 1 %	475	486	496	508	519	530	592	662
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 2 %	615	633	651	670	690	711	828	969
Antagen inflationsnivå + 4 %	615	641	668	697	728	761	954	1212
Antagen inflationsnivå - 1 %	615	621	626	632	638	643	674	707
Antagen inflationsnivå - 2 %	615	616	618	619	621	623	631	641

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping org.nr. 769632-0303, i Jönköpings kommun, 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.

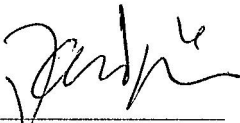
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder

Fastigheten har ej besökts då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning
Ekonomisk plan, 230203
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 160406
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 160406
Kostnadskalkyl, 201204
Fastighetsdatautdrag, Lantmäteriet, 200821
Entreprenadavtal, HSB Göta Ekonomisk förening, 200827
Bygglov, Jönköpings Kommun, 171213
Ritningar, 190220
Taxeringsvärdeberäkning
Aktieöverlåtelseavtal, HSB Göta Holding AB, 211021
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, HSB Göta ek för, 230123
Garantiförbindelse osålda lägenheter, Stiftelsen HSB:s Garantifond, 210317
Avtal Totalförvaltning, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, 230112
Intyg kontrollansvarig, JA Byggkonsult AB, Jörgen Aldensjö, 230127
Försäkringsbesked. HSB Göta Fastighetsförsäkring fr.o.m. 230412
Värderingsintyg lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling, Fredrik Hagejård, 230201
Finansieringsöverenskommelse, Stadshypotek, 211125
Styrelseprotokoll, 230201

Växjö 2023-02-09



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping org.nr. 769632-0303, i Jönköpings kommun, 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 vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder

Fastigheten har ej besökts då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning
Ekonomisk plan, 230203
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 160406
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 160406
Kostnadskalkyl, 201204
Fastighetsdatautdrag, Lantmäteriet, 200821
Entreprenadavtal, HSB Göta Ekonomisk förening, 200827
Bygglov, Jönköpings Kommun, 171213
Ritningar, 190220
Taxeringsvärdeberäkning
Aktieöverlåtelseavtal, HSB Göta Holding AB, 211021
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, HSB Göta ek för, 230123
Garantiförbindelse osålda lägenheter, Stiftelsen HSB:s Garantifond, 210317
Avtal Totalförvaltning, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, 230112
Intyg kontrollansvarig, JA Byggkonsult AB, Jörgen Aldensjö, 230127
Försäkringsbesked. HSB Göta Fastighetsförsäkring fr.o.m. 230412
Värderingsintyg lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling, Fredrik Hagejärd, 230201
Finansieringsöverenskommelse, Stadshypotek, 211125
Styrelseprotokoll, 230201

Tyresö 2023-02-10



Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

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