

Organisationsnummer 769630–3176

**EKONOMISK PLAN för  
Bostadsrättsföreningen  
Hasselbacken vid Bondberget,  
Jönköpings kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Kostnaden för föreningens fastighet
  - D. Preliminär finansieringsplan
  - E. Preliminär beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
  - F. Redovisning av lägenheter
  - G. Ekonomisk prognos
  - H. Känslighetsanalys
  - I. Särskilda förhållanden
- Intyg enligt bostadsrättslagen

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hasselbacken vid Bondberget, Jönköpings kommun, org. nr. 769630–3176 som registrerats hos Bolagsverket 2015-07-15 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt utan begränsning i tid.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i den ekonomiska planen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Under våren 2016 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 57 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tilträde under november/december 2017, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad preliminär beräknad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Hasselbacken vid Bondberget har förvärvat aktierna i Hasselkungen AB, org. nr. 559036–4849. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Föreningen är skyldig att hos Bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen. Detta görs med en insatsgarantiförsäkring utställd av Nordic Guarantee.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Jönköping Villingen 2
Adress:	Trapphus 1: Tellusgatan 2 Trapphus 2: Tellusgatan 4 Trapphus 3: Tellusgatan 6 Lokal 1: Tellusgatan 2 A Lokal 2: Tellusgatan 4 B 554 56 Jönköping
Tomtyta:	2 957 m <sup>2</sup>
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	3 640 m <sup>2</sup>
Total lokalarea LOA:	119 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	57 stycken lägenheter, två stycken lokaler och ett delvis underbyggt garage i tre kvartersbildande hus med sex-sju våningar

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

På plan 1 (entréväning) finns ett städutrymme, två cykelrum varav ett som har plats för barnvagnar, ett rullstols-/barnvagnsförråd, tre stycken teknikrum, ett soprum med plats för rest- och matavfall samt sortering.

På plan 2 i trapphus 2 finns ett rullstolsförråd och två övernattningsrum med tillhörande WC/dusch.

På innergården finns ett trädgårdsförråd och ett gårdshus med kalasrum, WC samt ett pentry. Utanför gårdshuset finns en pergola.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor

Grönytor

Planteringar

Hängmattor

Cykelparkeringar

Odlingslådor

Gårdshus med pergola (se ovan)

### **Parkering**

Inom föreningens fastighet kommer 50 stycken garageplatser att finnas tillgängliga att hyra varav två platser med elbilsladdning. Gällande platserna med elbilsladdning faktureras elförbrukningen direkt till användaren av vald tjänsteleverantör. Samtliga garageplatser kommer uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Bilpool finns i föreningen.

### **Bostadsrätternas biutrymmen**

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna på plan 1 (entréväning).

### **Gemensamhetsanläggningar/servitut**

Finns ej.

### **Lokaler**

På plan 1 (entréväning) finns två lokaler på 67 respektive 54 m<sup>2</sup>. Lokalerna är avsedda för handel och kontor. Båda lokalerna hyrs ut i råkta dvs. väggar och golv i betong samt med ett pentry och ett kaklat WC/dusch. I övrigt ingår radiatorer, elcentral, anslutning TV, bredband och telefoni samt grundventilation.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålning
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Målade sandwichelement av betong i markplan Träpanel Fasadskivor
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp samt sedum
Entrépartier:	Aluminiumdörrar med klarglas Porttelefon
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med aluminiumklädd utsida

Balkonger:	Balkongplattor av obehandlad betong Balkongbjälklagskant täcks med plåt "Pinnräcken" av aluminium
Uteplats:	Trätrall
Värmesystem:	Fjärrvärme Solceller Radiatorer
Ventilation:	Frånluftssystem via ventilationsanläggning i källare med möjlighet till forcering i kök enligt norm (ej forcering i bad) Tilluftsdon utförs bakom radiatorerna, typ Acticon-don
Elinstallation:	Varje lägenhet har separata abonnemang som tecknas med elleverantör, fastigheten har enskilt abonnemang
Hiss:	Personhiss finns i samtliga trapphus
Trappor:	Trappor av betong i trapphus med ytskikt av granitkeramik Undersida och sida målas Räcken av stål målas

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar	Vitmålat	
Klädkammare	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Hyllinredning och klädstång
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Kök	Parkett	Vitmålade väggar, stänkskydd kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys (Igh över 80 m <sup>2</sup> har 2 kyl/frys), inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, flätkåpa, takbelysning plafond, bänkarmatur
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handdukstork, dusch, Wc, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, komfortvärme, takbelysning plafond
WC	Klinker	Vitmålade, frimärke kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, Wc

Lägenheternas typ av rum samt utrustning framgår av ritning. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos entreprenören. Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos entreprenören.

### TV, bredband och telefoni

Fastigheten är ansluten till ett fiberkoaxnät. IP-telefon- och analoga tv-uttag samt uttag för bredband finns i varje lägenhet.

Avtalet för TV, bredband och telefoni har tecknats gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 10–11.

### Övrigt

Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet. Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

### Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## C. PRELIMINÄR KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beräknad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	149 506 213 kr
Kassareserv	150 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt*	- 3 801 713 kr
<b>TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>145 854 500 kr</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	49 600 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage)	1 891 000 kr

\* För det fall Brf erhåller momsavdrag på kostnad hänförlig till uppförandet av Byggnaden, så ska detta belopp höja den slutliga Köpeskillingen för aktierna i bolaget med motsvarande belopp. Detta belopp ska betalas i anslutning till att momsavdraget erhålles. Momsbeloppet är bedömt och skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättningen korrigeras med motsvarande belopp.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare	Belopp*	Säkerhet	Bindnings- tid**	Ränta %***	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån Bostäder	16 465 500 kr	Pantbrev	1 år	1,56%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	16 465 500 kr	Pantbrev	3 år	2,00%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	16 465 500 kr	Pantbrev	5 år	2,43%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	726 000 kr	Pantbrev	1 år	1,56%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	726 000 kr	Pantbrev	3 år	2,00%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	726 000 kr	Pantbrev	5 år	2,43%	Ej fastställd

SNITTRÄNTA LÅN 2,00%

SUMMA LÅN 51 574 500 kr

SUMMA INSATSER 94 280 000 kr

SUMMA FINANSIERING 145 854 500 kr

\* Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

\*\* Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

\*\*\* I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,56 % jämfört med aktuell räntenivå enligt offert från Swedbank 2017-10-03.

## E. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Lokaler	Totalt
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader	987 900 kr	43 600 kr	
Avskrivning för amortering*	494 000 kr	22 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	694 000 kr	- kr	2 241 500 kr
<b>Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall (innefattar även drift av garage)</b>			
Vattenförbrukning	120 000 kr	3 900 kr	
Uppvärmning	100 000 kr	4 600 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)	257 000 kr	- kr	
TV, bredband och telefoni**	112 000 kr	- kr	
Renhållning	78 000 kr	- kr	
Bilpool	59 000 kr	- kr	
Årsservice sprinklersystem**	12 000 kr	- kr	
Bredband fastighet**	1 400 kr	- kr	
Fastighetskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.**	150 000 kr	4 900 kr	902 800 kr
<b>Underhåll</b>			
Löpande underhåll	36 000 kr	1 200 kr	37 200 kr
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning enligt föreningens stadgar, 40 kr per kvm bostadsarea***	146 000 kr	3 600 kr	149 600 kr
<b>Administration</b>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	40 000 kr	- kr	
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	2 000 kr	
Försäkringar**	29 000 kr	1 000 kr	132 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus****	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	18 910 kr	18 910 kr
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*****</b>			<b>3 482 010 kr</b>

\* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 8.

\*\* Indexreglering finns i avtalet.

\*\*\* Avsättning fond säkerställs via årsavgifterna (se kassaflödet i den ekonomisk prognosen på sidan 12).

\*\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2018-2032. Från och med 2033 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1315 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\*\* Utöver årsavgiften enligt sidorna 10-11 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

AA  
WA  
ES



## Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. 2 403 360 kr

## Övriga intäkter

Hyra lokal*			113 050 kr	
Fastighetsskatt lokal			7 290 kr	
Utdebitering TV, bredband och telefoni, 164 kr/månad och lägenhet**			112 000 kr	
Hyra				
övernattningsrum	100 st tillfällen	150 kr /gång	15 000 kr	
Hyra gårdshus	100 st tillfällen	300 kr /gång	30 000 kr	
Hyra utrymme för permobil	1 st plats vilken upplåts med hyresrätt	50 kr /månad	600 kr	
Hyra garage bil***	48 st platser vilka upplåts med hyresrätt	400 kr /månad+ moms****	230 400 kr	
Hyra garage bil med elbilsladdare***	2 st platser vilka upplåts med hyresrätt	600 kr /månad+ moms*****	14 400 kr	
Hyra garage MC***	7 st platser vilka upplåts med hyresrätt	200 kr /månad+ moms*****	16 800 kr	539 540 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				2 942 900 kr
BERÄKNAD BOKFÖRINGSMÄSSIGFÖRLUST ÅR 1				539 110 kr
BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1				154 890 kr

\* Indexreglering finns i avtalet.

\*\* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

\*\*\* Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

\*\*\*\* Pris inklusive moms 500 kr , vilket är priset för den boende.

\*\*\*\*\* Pris inklusive moms 750 kr , vilket är priset för den boende exkl. elförbrukning. Elförbrukning betalas av den boende.

\*\*\*\*\* Pris inklusive moms 250 kr , vilket är priset för den boende.

## Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar*	Summa kapitalkostnader	Amortering**
1	1031	1210	2241	516
2	1021	1210	2231	516
3	1011	1210	2221	516

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

\* Avskrivning görs med 1,09% årligen på byggnadsvärdet 111 milj  
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 121 milj)

Avskrivning sker enligt K2.

\*\* Amortering sker med 1 % årligen.

NA  
EJ

### Nyckeltal

Total anskaffningskostnad	28 098 kr	per m2 BTA
Insatser	- kr	per m2 BOA
Lån	13 570 kr	per m2 BOA
Lån	18 303 kr	per m2 LOA
Årsavgift*	- kr	per m2 BOA
Driftskostnad**	157 kr	per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	330 kr	per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	337 kr	per m2 LOA
Avsättning till underhållsfond	40 kr	per m2 BOA

\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

\*\* Genomsnittlig driftskostnad utöver årsavgiften som debiteras separat. Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

# F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Lgh-nr	Vår	Rok	BOA ca.*	Area m2	BOA	Insats kr	Insats kr/kvm	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr**	Arsavgift inkl. avs kr**	Andelstal	Prel. driftskostnad kr/år***
<b>HUS 1</b>												
Lokal 1	1		67									
121	2	1	31	990 000 kr	31 935 kr	1RoKBtFU	2 035 kr	24 420 kr	1,016%	7 868 kr		
122	2	3	66	1 550 000 kr	23 485 kr	3RoKBtFU	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
123	2	3	66	1 520 000 kr	23 030 kr	3RoKBtFU	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
124	2	2	49	1 230 000 kr	25 102 kr	2RoKBtFU	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
131	3	2	49	1 310 000 kr	26 735 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
132	3	3	66	1 610 000 kr	24 394 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
133	3	3	66	1 580 000 kr	23 939 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
134	3	2	49	1 290 000 kr	26 327 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
141	4	2	49	1 340 000 kr	27 347 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
142	4	3	66	1 650 000 kr	25 000 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
143	4	3	66	1 620 000 kr	24 545 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
144	4	2	49	1 320 000 kr	26 939 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
151	5	2	49	1 370 000 kr	27 959 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
152	5	3	66	1 690 000 kr	25 606 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
153	5	3	66	1 660 000 kr	25 152 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
154	5	2	49	1 350 000 kr	27 551 kr	2RoKBtF2Ba	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr		
162	6	3	78	2 310 000 kr	29 615 kr	3RoKBtF2Ba	4 150 kr	49 800 kr	2,072%	11 868 kr		
163	6	3	78	2 280 000 kr	29 231 kr	3RoKBtF2Ba	4 150 kr	49 800 kr	2,072%	11 868 kr		
<b>HUS 2</b>												
Lokal 2	1		52									
221	2	1	35	1 030 000 kr	29 429 kr	1RoKBtFU	2 215 kr	26 580 kr	1,106%	7 868 kr		
222	2	3	66	1 520 000 kr	23 030 kr	3RoKBtFU	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
223	2	4	95	2 060 000 kr	21 684 kr	4RoKBtF2Ba	4 915 kr	58 980 kr	2,454%	11 868 kr		
231	3	4	86	2 210 000 kr	25 698 kr	4RoKBtF2Ba	4 510 kr	54 120 kr	2,252%	11 868 kr		
232	3	3	66	1 550 000 kr	23 485 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
233	3	4	95	2 210 000 kr	23 263 kr	4RoKBtF2Ba	4 915 kr	58 980 kr	2,454%	11 868 kr		
241	4	4	86	2 260 000 kr	26 279 kr	4RoKBtF2Ba	4 510 kr	54 120 kr	2,252%	11 868 kr		
242	4	3	66	1 590 000 kr	24 091 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
243	4	4	95	2 260 000 kr	23 789 kr	4RoKBtF2Ba	4 915 kr	58 980 kr	2,454%	11 868 kr		
251	5	4	86	2 310 000 kr	26 860 kr	4RoKBtF2Ba	4 510 kr	54 120 kr	2,252%	11 868 kr		
252	5	3	66	1 630 000 kr	24 697 kr	3RoKBtF2Ba	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr		
253	5	4	95	2 310 000 kr	24 316 kr	4RoKBtF2Ba	4 915 kr	58 980 kr	2,454%	11 868 kr		

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	Insats kr/kvm BOA	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr**	Årsavgift inkl. avs kr**	Andelstal	Prel. driftskostnad kr/år***
261	6	4	86	2 360 000 kr	27 442 kr	4RoKBiFbA	4 510 kr	54 120 kr	2,252%	11 868 kr
262	6	3	66	1 670 000 kr	25 303 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
263	6	4	95	2 360 000 kr	24 842 kr	4RoKBiF2Ba	4 915 kr	58 980 kr	2,454%	11 868 kr
272	7	3	83	2 360 000 kr	28 434 kr	3RoKBiF2Ba	4 375 kr	52 500 kr	2,184%	11 868 kr
273	7	3	82	2 360 000 kr	28 780 kr	3RoKBiFbA	4 330 kr	51 960 kr	2,162%	11 868 kr
<b>MUS 3</b>										
321	2	1	32	990 000 kr	30 938 kr	1RoKBiFU	2 080 kr	24 960 kr	1,039%	7 868 kr
322	2	3	66	1 490 000 kr	22 576 kr	3RoKBiFU	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
323	2	3	66	1 550 000 kr	23 485 kr	3RoKBiFU	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
324	2	2	49	1 250 000 kr	25 510 kr	2RoKBiFU	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
331	3	2	49	1 290 000 kr	26 327 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
332	3	3	66	1 580 000 kr	23 939 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
333	3	3	66	1 610 000 kr	24 394 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
334	3	2	49	1 310 000 kr	26 735 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
341	4	2	49	1 320 000 kr	26 939 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
342	4	3	66	1 620 000 kr	24 545 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
343	4	3	66	1 650 000 kr	25 000 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
344	4	2	49	1 340 000 kr	27 347 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
351	5	2	49	1 350 000 kr	27 551 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
352	5	3	66	1 660 000 kr	25 152 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
353	5	3	66	1 690 000 kr	25 606 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
354	5	2	49	1 370 000 kr	27 959 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
361	6	2	49	1 380 000 kr	28 163 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
362	6	3	66	1 700 000 kr	25 758 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
363	6	3	66	1 730 000 kr	26 212 kr	3RoKBiFbA	3 610 kr	43 320 kr	1,802%	11 868 kr
364	6	2	49	1 400 000 kr	28 571 kr	2RoKBiFbA	2 845 kr	34 140 kr	1,421%	7 868 kr
372	7	2	50	1 640 000 kr	32 800 kr	2RoKBiVfBa	2 890 kr	34 680 kr	1,443%	7 868 kr
373	7	2	50	1 640 000 kr	32 800 kr	2RoKBiVfBa	2 890 kr	34 680 kr	1,443%	7 868 kr
<b>57</b>	<b>Total BOA</b>		<b>3640</b>	<b>94 280 000 kr</b>			<b>200 280 kr</b>	<b>2 403 360 kr</b>	<b>100,000%</b>	
	<b>Total LOA</b>		<b>119</b>							

R=rum, K=kök, Bi=bad med tvättutrustning, Kl=klädkammare, Ba=balkong, U=uteplats, F=förråd

\* Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SS 21054:2009).

\*\* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni, försäkring och eventuell hyra av p-plats. Se även sidan 7 och 8.

\*\*\* Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättsförlägg.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2017								
<b>Kostnader</b>									
Kapitalkostnader	kkkr	2 241	2 231	2 221	2 211	2 200	2 190	2 138	2 087
- varav räntor	kkkr	1 031	1 021	1 011	1 001	990	980	928	877
- varav avskrivning för amortering	kkkr	516	516	516	516	516	516	516	516
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	694	694	694	694	694	694	694	694
Driftkostnader*	kkkr	903	921	939	958	977	997	1101	1215
Avsättningar underhållsfond	kkkr	150	150	150	150	150	150	150	150
Löpande underhåll*	kkkr	37	38	39	39	40	41	45	50
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift*	kkkr	0	0	0	0	0	0	0	128
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kkkr	19	19	19	19	19	19	19	19
Administration*	kkkr	132	135	137	140	143	146	161	178
<b>Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter</b>									
Erf. årsavgifter*	kkkr	2 248	2 249	2 249	2 250	2 251	2 252	2 262	2 406
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	2 403	2 451	2 500	2 550	2 601	2 654	2 930	3 235
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	618	618	618	618	618	619	621	661
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***	kr/m2	660							
Övriga intäkter*	kkkr	540	550	561	573	584	596	658	726
<b>ÅRETS RESULTAT**</b>	kkkr	<b>-539</b>	<b>-491</b>	<b>-443</b>	<b>-394</b>	<b>-344</b>	<b>-293</b>	<b>-26</b>	<b>-112</b>
<b>KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV</b>	kkkr	<b>454</b>	<b>807</b>	<b>1 207</b>	<b>1 657</b>	<b>2 157</b>	<b>2 708</b>	<b>3 526</b>	<b>4 504</b>
Ränteantagande		2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt. Avskrivning sker enligt K2.

\*\*\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

NA  
ES

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2017									
<b>Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)</b>										
Antagen inflationsnivå	2,00% och									
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	618	618	618	618	618	619	621	661
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	759	758	757	756	754	753	749	781
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	901	898	896	893	890	888	876	902
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	1 043	1 039	1 035	1 030	1 026	1 023	1 004	1 022
Antagen räntenivå	2,00% och									
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	618	618	618	618	618	619	621	661
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	618	619	621	623	625	627	640	692
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	618	621	624	627	631	635	660	728
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	618	622	627	632	638	644	681	768
Ränte- och inflationsantagande										
Antagen räntenivå	2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.								
Antagen inflationsnivå	2,00%									

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

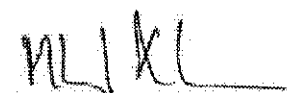
\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

MA  
MA  
MA


## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade på sidan 7 (dvs. hushållsel, TV, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt och ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2017-10-27  
Brf Hasselbacken vid Bondberget

  
.....  
(Mikael Andersson)

  
.....  
(Elisabeth Sternfeldt)

  
.....  
(Peter Hjert)

# INTYG

## EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Hasselbacken vid Bondberget**, Jönköping kommun, med org. nr 769630-3176, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

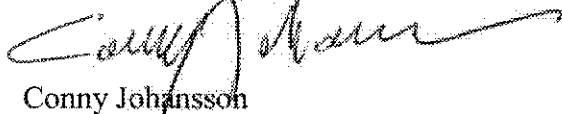
Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Noteras bör att redovisade kostnader är bedömda, varvid en insatsgarantiförsäkring krävs. Platsbesök inte gjorts.

### Bilaga:

Förteckning över tillgängliga handlingar.

Källered 2017-10-27

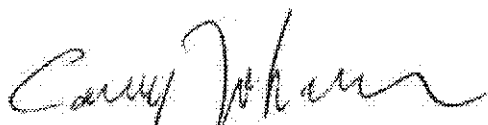


Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)



**Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen för Brf Hasselbacken vid Bondberget, med org. nr 769630-3176:**

- Registreringsbevis, dat 171026.
- Registreringsbevis övriga inblandade bolag.
- Stadgar, reg. 150918.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, Hökerum Bygg AB, dat 150819.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 170823.
- Förslag på slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 171003.
- Mail angående oäkta eller äkta Brf, Wesslau Söderqvist Adv byrå, dat 171026.
- Mail från Hökerum Bygg angående insatsgarantiförsäkring, dat 171027.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 161006.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, dat 171009.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 160501 (inkl. tillhörande handlingar och ritningar).
- Avtal om partsbyte, dat 161007.
- Bekräftelse av beställning, Com Hem, dat 151102.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Lantmäteriet, dat 151201.
- Markritning, larica, dat 170327, senaste rev 170427.
- Lokalhyreskontrakt, 3 st (parkering, frisör, kontor).
- Bilpoolsavtal, sunfleet, dat 170926.
- Bofaktabroschyr, nov 2015.



Conny Johansson  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

# BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

## INTYG EKONOMISK PLAN

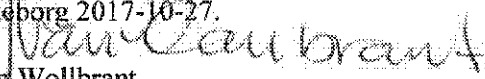
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Hasselbacken vid Bondberget**, Jönköpings kommun, med org. nr 769630-3176, daterad den 2017-10-27, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Platsbesök har inte gjorts. Kostnaden för projektet är beräknad.

Göteborg 2017-10-27.

  
Ivan Wollbrant

Av Böverket förordnad intygsgivare.  
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll, styrelsens val av intygsgivare, daterat 2017-08-23.
- Föreningens stadgar registrerade, 2015-09-18.
- Registreringsbevis BRF, daterat 2017-10-26.
- Registreringsbevis Hasselkungen AB, daterat 2017-09-29.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 19 AB, daterat 2017-08-24.
- Indikativt finansieringsförslag inför slutplacering av lån, Swedbank, daterat 2017-10-03.
- Bofaktabroschyr, november 2015.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter m.m, Hökerum Bygg AB, daterad 2015-08-19.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. tillhörande kontraktshandlingar 03,04,05, daterat 2016-05-01.
- Avtal om överlåtelse av aktier, daterat 2016-10-06.
- Tilläggsavtal, avtal om överlåtelse av aktier, daterat 2017-10-09.
- Avtal om partsbyte, daterat 2016-10-07.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odatrad.
- Fastighetsinformation, Lantmäteriet, daterad 2017-08-29.
- Markplaneringsritning nummer M-01,1-01, reviderad 2017-04-27.
- Avtal Com Hem, daterat 2015-11-02
- Hyreskontrakt lokal 1 och 2, Home Care In Sweden AB, daterat 2017-05-30.
- Hyreskontrakt garage, Hasselkungen AB, daterat 2017-10-23.
- Bilpoolsavtal, Sunfleet, daterat 2017-09-26.
- Mail angående insatsgarantiförsäkring Nordic Guarantee (NG), daterat 2017-10-27.
- Mail från advokat Michael Wiik, angående äkta bostadsrättsförening, daterat 2017-10-26.