

Ekonomisk plan för

Brf Lönner 1 i Jönköping

769642-9526

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalspecifikation

Bilaga 2 - Teknisk underhållsplan

Bilaga 3 - Boverkets godkännande av intygsgivare

Bilaga 4 - Tekniskt besiktning

Bilaga 5 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Styrelsen, bestående av Philip Sjöbring, Simon Brehmer, Benjamin Nuay, undertecknar Ekonomisk plan genom elektronisk signatur som motsvarar en namnteckning. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som längst ner på varje sida kopplas till Ekonomisk plan, inkl bilagor.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Lönne 1 i Jönköping, org. nr 769642-9526, som har sitt säte i Jönköping har registrerats hos Bolagsverket den 11 mars 2025.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler och mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten med nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Lönne 1 innefattande 1 byggnad med 12 bostadslägenheter och 1 lokal.

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

Fastigheten ägs idag av Lönne 1 i Jönköping AB, org nr 559501-4118. Lönne 1 i Jönköping AB överlåts 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 sker i samband med tillträde, beräknat till 1 oktober 2025.

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.

Philip S Properties 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 Philip S Properties AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB. Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsöverlåtelseavtal, Aktieöverlåtelseavtal, -, Garantiavtal osålda lägenheter

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

Fastighetsbeteckning	Jönköping Lönnen 1		
Adress	Erik Dahlbergsgatan 7 A/B	Bostadsarea	854 kvm
		Lokalarea	72 kvm
Ort	Jönköping	Typkod, prel	321
Kommun	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde	16 179 tkr
Fastighetsareal	768 kvm	varav byggnad	10 800 tkr
Detaljplan	06-JÖS-707		
Servitut	Inga		
Bygglov	Beviljat 2025-05-22		

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utformning	Flerfamiljshus	
Antal bostadslägenheter	12	Antal lokaler 1
Byggnadsår	1939	
Byggnadsstomme	Betongstomme med träbjälklag	
Grund	Platta på mark	
Yttertak	Betongpannor	
Fasad	Puts	
Fönster	3-glas, träfönster med utvändig aluminium	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Ventilation	Mekanisk	
Bredband	Ja	
Hiss	Nej	
Sophantering	Gemensam på innergård	
Tvättstuga	Ja	
Parkering	Ja (8 st)	
Förråd	Ja	
Gemensamma utrymmen	Ja	
Balkong/uteplats	Två allmänna balkonger och uteplats	

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	
Entré/hall	Ekparkett, målade ytor, klinker i entrén
Kök	HTH-kök, vitvaror från Electrolux
Badrum/toalett	Kakel och klinker, komfortvärme i golv, tvättmaskin och torktumlare
Övriga rum	Ekparkett, målade ytor

Underhållsbehov

Se bilaga ”Teknisk besiktning” utförd av Hjuviks Byggkonsult AB. Besiktningen, daterad 2025-08-19, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande renovering under 2025.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 30 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.
- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 50 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten om inte annat överenskommits.

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. 41 900 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	41 795 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	0 kr
Initial underhållskassa	80 000 kr
Startkassa	25 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	41 900 000 kr

Preliminär finansieringsplan

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

Kalkylränta	3,00%
Kalkylerad amortering	1,00%

Förändringar i räntesatser och bindningstider samt lånebelopp kan ske. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Lånebelopp	11 000 000 kr
Långgivare	SEB
Löptid	Enl överenskommelse med banken
Räntekostnad år 1 (räntesats 3,00%)	330 000 kr
Amortering år 1 (amortering med 1,00%)	110 000 kr
Banklån enligt ovan	11 000 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	30 900 000 kr
Beräknad finansiering	41 900 000 kr

Beräkning av intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	628 200 kr
Hysesintäkter	76 407 kr
Parkeringsintäkter	93 600 kr
Summa intäkter	798 207 kr

Kostnader

Ränta	330 000 kr
Avskrivning	391 641 kr
Teknisk förvaltning	33 750 kr
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	42 000 kr
Styrelsearvode och revision	13 000 kr
Vatten och avlopp	35 000 kr
Uppvärmning	80 000 kr
Fastighetsel	8 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000 kr
Renhållning	18 000 kr
Försäkringar	20 600 kr
Fiber/TV/bredband/telefoni	5 000 kr
Fastighetsskatt	3 960 kr
Kommunal fastighetsavgift	20 688 kr

Summa kostnader **1 026 639 kr**

Beräknat resultat **-228 431 kr**

Beräknad avsättning fastighetsunderhåll per år (45 kr/kvm) 41 648 kr

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 ska K3-metoden tillämpas. Vid en tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Ekonomisk prognos för årsavgifter och kassaflöde

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 10	År 20
Ränta	330 tkr	327 tkr	323 tkr	320 tkr	317 tkr	314 tkr	300 tkr	267 tkr
Amortering	110 tkr	110 tkr	110 tkr	110 tkr	110 tkr	110 tkr	110 tkr	110 tkr
Drift	280 tkr	287 tkr	295 tkr	302 tkr	309 tkr	317 tkr	350 tkr	448 tkr
Fastighetsskatt	4 tkr	4 tkr	4 tkr	4 tkr	4 tkr	4 tkr	5 tkr	6 tkr
Fastighetsavgift	21 tkr	21 tkr	22 tkr	22 tkr	23 tkr	23 tkr	26 tkr	33 tkr
Summa	745 tkr	749 tkr	754 tkr	759 tkr	763 tkr	769 tkr	791 tkr	865 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Startkassa	25 tkr							
Årsavgift	628 tkr	647 tkr	666 tkr	686 tkr	707 tkr	728 tkr	820 tkr	1 102 tkr
Förändring/år		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig intäkt	170 tkr	175 tkr	179 tkr	184 tkr	189 tkr	193 tkr	213 tkr	273 tkr
Summa	823 tkr	822 tkr	846 tkr	870 tkr	896 tkr	922 tkr	1 033 tkr	1 375 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	78 tkr	73 tkr	92 tkr	112 tkr	132 tkr	153 tkr	242 tkr	510 tkr
Kassaflöde ack	78 tkr	151 tkr	243 tkr	355 tkr	487 tkr	640 tkr	1 471 tkr	5 304 tkr
varav UH-fond ack	42 tkr	84 tkr	128 tkr	173 tkr	219 tkr	266 tkr	467 tkr	1 064 tkr

Antaganden

Kalkylränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Offertränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Nyckeltal

Föreningens förvärvsutgift per upplåten BOA	49 092 kr/kvm
Insats per upplåten boyta (BOA)	36 204 kr/kvm
Belåning per upplåten BOA/LOA år 1	11 885 kr/kvm
Belåningsgrad	26%
Beräknad amorteringstid	100 år
Akkumulerade amorteringar tom år 10	1 100 000 kr
Årsavgift per upplåten BOA år 1	736 kr/kvm
Driftkostnader Brf per upplåten BOA år 1	328 kr/kvm
Beräknade driftkostnader bostadsrättshavare per upplåten BOA (utöver årsavgift)	0 kr/kvm
Beräknad avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
Beräknad avskrivning per upplåten BOA	459 kr/kvm
Undershållsfond och avskrivning per BOA och LOA	468 kr/kvm
Total upplåten BOA	853,5 kvm
Antal lägenheter	12
Kassaflöde år 1 (avrundat)	78 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 1	91 kr/kvm
Kassaflöde år 50 (avrundat)	1 946 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 50	2 280 kr/kvm
Akkumulerat kassaflöde år 50 (avrundat)	39 847 000 kr
Akkumulerat kassaflöde per upplåten BOA år 50	46 687 kr/kvm

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Förutom årssavgiften (se bilaga 1) ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Särskilt att beakta för bostadsrättsföreningens styrelse

Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll, vilket betyder att nuvarande avsättning kan ändras. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en långsiktig underhållsplan.

Känslighetsanalys - årsavgift per boyta (BOA)

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.

Årsavgift/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	736 kr	758 kr	781 kr	804 kr	828 kr	853 kr	960 kr	1 291 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1%	865 kr	886 kr	907 kr	929 kr	952 kr	976 kr	1 078 kr	1 395 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 2%	994 kr	1 013 kr	1 033 kr	1 054 kr	1 076 kr	1 098 kr	1 195 kr	1 499 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 1%	736 kr	723 kr	724 kr	726 kr	728 kr	729 kr	756 kr	771 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 2%	736 kr	1 143 kr	1 155 kr	1 167 kr	1 180 kr	1 193 kr	1 350 kr	1 427 kr

Särskilt att beakta för bostadsrättshavaren

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.

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.

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

Känslighetsanalys - anslutningsgrad

Känslighetsanalysen visar hur anslutningsgraden av bostadsrättslägenheter påverkar föreningens ekonomi. Analysen avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgraden 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga

AnslutningsgradSkulder

100%11 000 000 kr

Räntekostnad år 1330 000 kr

90%15 190 000 kr

Räntekostnad år 1455 700 kr

Hysesintäkt år 1162 165 kr

Avgiftsintäkt år 1-62 820 kr

Jmf hyra/avgift99 345 kr

Kostnadsökning år 126 355 kr

80%19 380 000 kr

Räntekostnad år 1581 400 kr

Hysesintäkt år 1324 330 kr

Avgiftsintäkt år 1-125 640 kr

Jmf hyra/avgift198 690 kr

Kostnadsökning år 152 710 kr

70%23 570 000 kr

Räntekostnad år 1707 100 kr

Hysesintäkt år 1486 495 kr

Avgiftsintäkt år 1-188 460 kr

Jmf hyra/avgift298 035 kr

Kostnadsökning år 179 065 kr

Fördelning insatser och lån

	100%	90%	80%	70%
Totalinsats	30 900 000 kr	26 710 000 kr	22 520 000 kr	18 330 000 kr
Lån	11 000 000 kr	15 190 000 kr	19 380 000 kr	23 570 000 kr
Totalt	41 900 000 kr	41 900 000 kr	41 900 000 kr	41 900 000 kr
Skuldsättningsgrad	26,3%	36,3%	46,3%	56,3%
Kvm	853,5			
Per kvm	49 092 kr			

Bilaga 1a. 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. Eventuella driftkostnader som tillkommer utöver månadsavgiften redovisas under "Övrigt" nedan. Dessa driftkostnader är beräknade och kan justeras.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar (i förekommande fall tidigare hyresavtal) samt mätreglerna SS21054:2020.

Lgh	Typ	Yta	Andel	Belåning	Avgift/mån	Årsavgift	Insats
1001B	2 RoK	64,5 kvm	0,0735	808 978 kr	3 850 kr	46 200 kr	2 300 000 kr
1002B	3 RoK	73,5 kvm	0,0831	914 040 kr	4 350 kr	52 200 kr	2 500 000 kr
1001A	2 RoK	58,0 kvm	0,0716	787 966 kr	3 750 kr	45 000 kr	2 300 000 kr
1002A	4 RoK	88,5 kvm	0,1051	1 155 683 kr	5 500 kr	66 000 kr	3 000 000 kr
1101B	2 RoK	64,5 kvm	0,0735	808 978 kr	3 850 kr	46 200 kr	2 350 000 kr
1102B	3 RoK	73,5 kvm	0,0831	914 040 kr	4 350 kr	52 200 kr	2 550 000 kr
1101A	2 RoK	58,0 kvm	0,0716	787 966 kr	3 750 kr	45 000 kr	2 350 000 kr
1102A	4 RoK	88,5 kvm	0,1051	1 155 683 kr	5 500 kr	66 000 kr	3 050 000 kr
1201B	2 RoK	64,5 kvm	0,0735	808 978 kr	3 850 kr	46 200 kr	2 400 000 kr
1202B	3 RoK	73,5 kvm	0,0831	914 040 kr	4 350 kr	52 200 kr	2 600 000 kr
1201A	2 RoK	58,0 kvm	0,0716	787 966 kr	3 750 kr	45 000 kr	2 400 000 kr
1202A	4 RoK	88,5 kvm	0,1051	1 155 683 kr	5 500 kr	66 000 kr	3 100 000 kr
		853,5 kvm	1,0000	11 000 000 kr	52 350 kr	628 200 kr	30 900 000 kr

Bilaga 1b. Lokalredovisning

Lokaler avses upplåtnas med hyresrätt. Lokalytor har inte uppmätts utan är uppskattningar och mätreglerna SS21054:2020. Ritningar över lokalytor finns tillgängliga hos styrelsen.

Lokal	Hyresgäst	Typ	Yta	Årshyra	Kontrakt
9002	Ja	Lokal	72,0 kvm	74 909 kr	Ja

72,0 kvm

Bilaga 2. Teknisk underhållsplan

Tabellen nedan är ett utdrag från föreningens underhållsplan. Komplet underhållsplan överlämnas till förningens styrelsen i samband med att ny styrelse tillträder.

Underhållsplan BRF Lönne 1											
Byggsdel	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2080	2080	2080	2080	2080
Stomme och grund											
Fasad											
Balkong											
Yttertak											
Fönster/ytterdörrar											
Värme och sanitet											
EL-installation											
Övrigt											
Utemiljö											
Inre gemensamma ytskikt											
Värmesystem											
Totalt per år		0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr

Bilaga 3. Boverkets godkännande av intygsgivare



Beslut

Datum

2025-03-21

Processnummer

3.5.3.4

Diarienummer

2009/2025

Nils Markus Alberth Zackrisson
markus.zackrisson@pwc.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lönner 1 i Jönköping, organisationsnummer 769642-9526.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lönner 1 i Jönköping har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Utlåtande över STATUSEBESIKTNING

Hjuviks Byggkonsult AB

Lönnen 1



Hamnfyrsvägen 3

Org nr: 559470-9387

Version 2015.1
© 2015 SBR Byggingenjörerna



j.arstad@lennjont.se
423 40 Torslanda

Version 2015:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2	OKULÄR BESIKTNING	6
3	KOSTNADSBEDÖMNING	
	BILAGA 1	
	FÖRKLARINGAR OCH LIVSLÄNGD	

UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING

OBJEKT	
Fastighetsbeteckning	Lönnen 1
Adress	Erik Dahlbergsgatan 7
Postnummer/Ort	553 37 Jönköping
Kommun	Jönköping
Fastighetsägare	Wetterstaden Fastigheter/Philip Sjöbring och Gert Viebke

Beställare	Wetterstaden Fastigheter/Philip Sjöbring och Gert Viebke	
Adress		
Postnummer/Ort		
E-post	localizerab@gmail.com	
Tel nr	0709-571700	
Besiktningsman	JAN ARSTAD Av SP SITAC certifierad besiktningsman (certifieringsnummer SC0127-11)	
E-post	j.arstad@lennjont.se	
Tel nr	0761-164159	
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.	
Besiktningsdag	2025-08-19	Kl:09:00
Närvarande	Philip Sjöbring, och Jan Arstad	
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-07-19 överlämnades en uppdrags-bekräftelse till beställaren(via e-post). Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdrags-bekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.	

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	Entreprenadhandlingar
Säljarinformation	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
	Byggnadsinformation • Lägenheter: 12 stycken • Standard: Nyrenoverade/nybyggda lägenheter i befintlig fastighet • Källare: tvättstuga, förrådsutrymmen • Bottenplan: 4 lägenheter • Vån 1: 4 lägenheter • Vån 2: 4 lägenheter • Vindsplan: förråd • Ombyggnadsår: 2025 • Byggnadsstomme: Betong • Grund: Betong/trä • Yttertak: Betongpannor • Fasad: puts • Fönster: 3-glas trä med aluminiumramar utvändigt • Uppvärmning: Fjärrvärme • Ventilation: Fläkt på tak samt kolfilterfläktar • Bredband: Fiber • Sophantering: Kommunalt • Tvättstuga: Ja, samt förberett TT/TM i alla lägenheter • Parkering: Ja

Uppdrag nr 2025024

	• Förråd: Ja • Gemensamma utrymmen: Trädgård • Balkong/Uteplats: Till vissa lägenheter enligt ritningar • Dränering: ej i behov • Installationer: • Samtliga installationer är nya • Delvis värmerör är utbytta • Samtliga fönster är utbytta till 3-glas • Samtliga VA-ledningar är utbytta • Samtliga elinstallationer är utbytta • Fiber dras in i fastigheten • OVK-status: OVK utförs innan föreningens tillträde
--	---

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
	Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Väderlek	sol
Utomhustemperatur	22°C
Byggnadstyp	Flerfamiljshus (321).
Byggnadsår	1939
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasad	Tegel Puts
Fönster	3-glas fönster
Yttertak	Sadeltak,
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk

Noteringar

Väderstreck V=väst, Ö=Öst, S=Syd och N=Norr,
Entré= N

Huvudbyggnad	
Utvändigt	
Markförhållanden	Motlutning från N
Grundmur/ hussockel	----
Fasad	----
Fönster/dörrar	----
Bleck	----
Yttertak	----
Plåtar	----
Rännor och rör	----
Skorstenar	----
Vind	----
Balkong	----
Service station	----
Invändigt	Besiktningen utgjordes med vänstervarv sett från entréer
Huvudbyggnad	
Lägenheterna	Föreningen ansvarar för Element, VA installationer samt avloppsbrunnar

Namn Jan Arstad

Av SP SITAC certifierad besiktningsman SC0127-11

Utlåtandet har 2025-08-21

skickats enligt nedanstående sändlista

Gert Viebke	localizerab@gmail.com
-------------	-----------------------

Göteborg 2025-08-21



Namn

Av RISE certifierad besiktningsman

Gällande åtgärder så hade jag gjort enligt nedan. Om ni önskar lite annan ordning så är det bara att göra det, men punkterna bör göras.

Bedömt initialt underhållsbehov**Kostnadsläge: September 2025**

- **Inom 2–5 år:**
 - 10 000 kr
 - Övrigt: 20 000 kr
 - **Totalt: 30 000 kr**
- **Inom 5–10 år:**
 - Yttre underhåll: 20 000 kr
 - Övrigt: 30 000 kr
 - **Totalt: 50 000 kr**

Estimeringar är för oförutsedda utgifter, utöver garantier på entreprenaddelar. Skador kan inte förutses(mänskliga faktorn på lägenhetsinnehavare), men man bör ta in 2 prisbasbelopp(självrisk) under tio år,

Datum: 2025-08-21**Besiktningsförrättare: Jan Arstad**

BILAGA 2: Liten byggbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

2.1 BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan

maskinell utrustning än

hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 2: Liten byggordbok**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mättnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Uderram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

2.1 BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF LÖNNEN 1 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 09:05:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Philip Sjöbring

Philip Sjöbring

Ägare

Leveranskanal: E-post

BRF LÖNNEN 1 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 09:06:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Gustav Brehmer

Simon Brehmer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 09:07:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENJAMIN NUAY

Benjamin Nuay

Leveranskanal: E-post

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3:e kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lönner 1 i Jönköping, org.nr. 769642-9526, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen 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. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen då statusbesiktning har utförts av Hjuviks byggkonsult AB, Jan Arstad.

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. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-21
Uppdragsbeställning, intygsgivning, digitalt signerad
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2025-03-11
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade, 2025-03-11
Beräkning taxeringsvärde, 2025-05-20
Utdrag ur fastighetsregistret D&B Infotorg, Jönköping Lönner 1, 2025-08-13
Garantiförbindelse OVK och energidekl. Philip S Properties AB och Brf Lönner 1, digitalt signerad
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Aktieöverlåtelseavtal, Wetterstaden Holding 2 AB och Brf Lönner 1 i Jönköping, utkast
Fastighetsöverlåtelseavtal, Lönner 1 i Jönköping AB och Brf Lönner 1 i Jönköping, utkast
Garanti osålda lägenheter, hyra lokaler och parkering, Philip S Properties AB mfl, digitalt signerad
Hyreskontrakt för lokal, 2020-09-24
Plan- fasad- och uppställningsritningar, 2025-03-05
Marknadsbedömning, Ossian Rosen, Skandiamäklarna, signerad
Försäkringsoffert, LF Jönköping, 2025-05-16
Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivningsgruppen Alpha AB, 2025-06-02
Offert fastighetsskötsel och trappstäd, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 2025-06-02
Lånelöfte, SEB, 2025-07-08
Underhållsplan, 2024-05-21
Utlåtande över statusbesiktning, Hjuviks Byggkonsult AB -Jan Arstad, 2025-08-21
Styrelseprotokoll, digitalt signerad, 2025-09-02

Växjö (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

HENRIK SWAHN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-09-08 06:03:47 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK SWAHN	
Henrik Swahn	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 Lönne 1 i Jönköping, org.nr. 769642-9526, digitalt signerad, 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 därigenom 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. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då teknisk besiktning har utförts av Hjulviks Byggkonsult AB, Jan Arstad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 250321
Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan digitalt signerad
Kostnadskalkyl digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 250311
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 250311
Utdrag ur fastighetsregistret, D&B Infotorg, 250813
Beräkning taxeringsvärde, 250520
Utkast Aktieöverlåtelseavtal,
Utkast fastighetsöverlåtelseavtal
Statusbesiktning med underhållskostnader, Hjulviks Byggkonsult AB, Jan Arstad, 250821
Garantiförbindelse osålda lägenheter, hyra lokaler och Philip S Properties AB, Vastec Group AB, Localizer AB, digitalt signerad
Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, Philip S Properties AB, digitalt signerad
Lokalhyresavtal, 200921, 200924
Ritningar, 250305
Marknadsvärdering lägenheter, Ossian Rosen Skandiamäklarna, signerad
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jönköping, 250516
Offert teknisk förvaltning, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 250602
Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivninggruppen Alpha AB, 250602
Lånelöfte, SEB, 250708
50 årig underhållsplan, 240521
Styrelseprotokoll, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

JAN ÅGLÖV Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-09-08 08:52:54 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV	
Jan Åglöv	Leveranskanal: E-post