

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**Fågeln 1, 769634-5391**

---

Stockholm  
2018-08-17

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-29

*Wk*

---

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| A. Allmänna förutsättningar.....                           | 2  |
| Organisationsnummer och ändamål .....                      | 2  |
| Förvärvskostnad och årliga kostnader .....                 | 2  |
| Förvärv av fast egendom.....                               | 2  |
| Bygglösa och tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt ..... | 2  |
| Inflyttning .....  | 3  |
| B. Beskrivning av fastigheten .....                        | 3  |
| Gemensamma anordningar.....                                | 3  |
| Kortfattad byggnadsbeskrivning .....                       | 4  |
| Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....                      | 4  |
| Underhållsbehov .....                                      | 5  |
| Försäkringar .....   | 5  |
| C. Kostnad för föreningens fastighet.....                  | 5  |
| Taxeringsvärde .....                                       | 6  |
| D. Finansieringsplan .....                                 | 6  |
| E. Beräknade löpande inbetalningar och utbetalningar.....  | 7  |
| F. Nyckeltal (SEK) .....                                   | 7  |
| G. Lägenhetsredovisning.....                               | 9  |
| H. Ekonomisk prognos .....                                 | 10 |
| I. Känslighetsanalys I .....                               | 11 |
| Inflationskänslighet .....                                 | 11 |
| J. Känslighetsanalys II .....                              | 11 |
| Räntekänslighet .....                                      | 11 |

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## A. Allmänna förutsättningar

Tidigare upprättad ekonomisk plan 2018-06-13 har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-19. På grund av mindre justeringar av upprättas härmed en ny ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågeln 1 (769634-5391).

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Fågeln 1 (769634-5391), som registrerats hos Bolagsverket den 6 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

### Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

### Förvärv av fast egendom

Skogslingonet Fastighets AB (559058-8496) har förvärvat fastigheten Umeå Flyttfågeln 13 från Rikshem Bostäder Umeå AB (556957-7454, dotterbolag till Rikshem AB). Bostadsrättsföreningen Fågeln 1 har förvärvat aktiebolaget Rikshem Skogslingonet Holding AB (559058-8645), som äger bolaget Skogslingonet Fastighets AB. Bostadsrättsföreningen Fågeln 1 har sedan förvärvat fastigheten Umeå Flyttfågeln 13 av Skogslingonet Fastighets AB. Aktiebolagen Skogslingonet Fastighets AB och Rikshem Skogslingonet Holding AB kommer att likvideras. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet beräknas till 40 844 810 kr.

Bostadsrättsföreningen har i samband med förvärvet av fastigheten övertagit ett entreprenadavtal avseende uppförandet av ett flerbostadshus med Lindbäcks Bygg AB (556118-0836) och ett entreprenadavtal med OF Bygg KB (994000-0608) för mark- och grundläggningsarbeten. Båda entreprenadavtalen har tagits över från den tidigare fastighetsägaren Rikshem Umeå Bostäder AB.

På fastigheten uppförs ett flerbostadshus med 32 lägenheter. Bostadsrätter kommer att upplåtas för de färdigställda bostadslägenheterna.

### Bygglov och tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Bygglov erhöles 2017-07-19. Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt i kvartal 3, 2018. I det fall några bostadsrätter inte är sålda vid tidpunkten för tillträde av aktuella bostadsrätter garanteras att bolag inom Rikshemkoncernen kommer förvärva dessa bostadsrätter.

*Anders Ahmanson*  
*KEA*  
*Anders Ahmanson*

**Inflyttning**

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av huset under kvartal 4, 2018.

**B. Beskrivning av fastigheten**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>    | Umeå Flyttfågeln 13  |
| <b>Adress:</b>                  | Marlehemsvägen 43 E-F, 906 52 Umeå   |
| <b>Tomtens areal:</b>           | 835 kvm  |
| <b>Antal byggnader:</b>         | 1  |
| <b>Byggnadsår:</b>              | 2018   |
| <b>Husets utformning:</b>       | Ett flerbostadshus på 5 våningar, samt ett vindsplan med förråd  |
| <b>Antal bostadslägenheter:</b> | 32 st  |
| <b>Boarea:</b>                  | 1252 kvm   |
| <b>Servitut:</b>                | Avtalsservitut gällande VA-, VS- samt el- och fiberledning för leverans av media samt dag- och spillvattenledning.<br><br>Officialservitut som ger rätt att nyttja, underhålla och förnya väg och avfallskärtsanläggning inom Flyttfågeln 1. |
| <b>Planbestämmelser:</b>        | Flyttfågeln 1 inom marieområdet 2017-06-15<br>Laga kraft: 2017-07-18<br>Akt 2480K-P2017/19   |

**Gemensamma anordningar**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Vatten/avlopp:</b> | Byggnaden ansluts till Umeå kommuns VA-nät (Vakin), via sekundärledning från Rikshem Bostäder Umeå AB. Ett leveransavtal för vatten kommer att tecknas mellan Rikshem Bostäder Umeå AB och föreningen.                    |
| <b>Uppvärmning:</b>   | Fjärrvärme från Umeå Energi. Lägenheterna värms upp med vattenburet radiatorsystem.   |
| <b>El:</b>            | Fastigheten är ansluten till Umeå Energis elnät. Fastighetsmätare finns i elcentralen. Mätarblock för individuell mätning av lägenhetselen finns i respektive trapphus. Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang. |
| <b>Ventilation:</b>   | Centralt FTX-system. Lägenheterna ventileras till- och frånluftssystem med värmeåtervinning via motströmsvärmexlare. Tilluft i sov- och vardagsrum och frånluft i badrum och kök.   |

- Hiss:** En hiss per trapphus från KONE, totalt finns två hissar.
- Kabel-TV/bredband:** Bostäderna kommer vara anslutna med Öppen fiber för leverans av TV, IP-telefoni och data via Telia. Varje enskild lägenhet tecknar eget abonnemang.
- Sophantering, grönområde:** På gården finns ett nedgrävt kär! för hushållsavfall som nyttjas av föreningen via ett officiälservitut. Däremot har fastigheten idag Ingen egen tillgång till miljöhus eller grönområden. Ett miljöhus som ägs av Rikshem Bostäder Umeå AB finns på grannfastigheten. Ett nyttjanderättsavtal är tecknat per 2018-04-27 mellan Rikshem Bostäder Umeå AB och Bostadsrättsföreningen Fågeln 1, som ger föreningens medlemmar rätt att lämna avfall för källsortering i miljöhuset samt att nyttja grönområdet på grannfastigheten.
- UC:** Undercentral till fastigheten är belägen inom byggnad på grannfastigheten som ägs av Rikshem Bostäder Umeå AB. Ett nyttjanderättsavtal är tecknat per 2018-04-27 som ger föreningen rätt att tillträda UC för att hantera reglage och funktioner som styr eller påverkar föreningens fastighet. Tillträde till UC berättigas endast en av Bostadsrättsföreningens styrelse utsedd behörig fackman.
- Övrigt:** På entréplan finns tvättstuga samt cykel-, barnvagns- och rullstolsförråd.

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Vind:** Vindsplan med förråd
- Antal våningar:** 5 våningar exkl. vindsplan
- Grundläggning:** Betongplatta på mark
- Stomme:** Trästomme
- Fasadbehandling:** Putsfasad
- Yttertak:** Papptak
- Balkonger:** Pinnarräcke från Windoor i standardutförande (aluminium).
- Fönster:** Fönster av trä som är utvändigt beklädda med lackerat aluminium. Fönster inåtgående sidohängda. Fönsterdörr utåtgående.
- Trapphus:** Två trapphus med golv av klinker i entréplan, linoleummatta övriga plan. Väggar av målat gips.

#### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Ytskikt i hall, kök, vardagsrum och sovrum:

*h*

|        |                  |
|--------|------------------|
| Golv   | Ekparkett        |
| Sockel | Trä              |
| Vägg   | Målad gips, vit  |
| Tak    | Målad gips, vitt |

**Hall:**

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Golv Innanför entré | Klinker, mörkgrå                      |
| Övrigt              | Garderob och kapphylla enligt ritning |

**Kök:**

|               |   |
|---------------|---|
| Köksinredning | Ballingslöv                                 |
| Bänkskiva     | Underlimmad diskho samt bänkskiva i laminat |
| Stänkskydd    | Kakel, vitt                                 |
| Vitvaror      | Kyl/frys från Cylinda                       |
|               | Glaskeramikhäll med inbyggnadsugn           |
|               | Fläktkåpa från Franke                       |
|               | Diskmaskin från Cylinda                     |

**Badrum:**

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| Golv   | Klinker, mörkgrå          |
| Vägg   | Kakel, vit                |
| Tak    | Målad gips, vitt          |
| Övrigt | Tvättställ med underskåp  |
|        | Spegel med belysningsarm  |
|        | Handdukshängare           |
|        | Toapappershållare         |
|        | Duschdraperiskena         |
|        | Förberett för tvättmaskin |

**Underhållsbehov**

Underhållsbehovet bedöms som lågt då byggnaden är nybyggd. Ett belopp motsvarande 32 kr/kvm bostadsarea avsätts årligen för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

**Försäkringar**

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

**C. Kostnad för föreningens fastighet**

Anskaffningskostnad\*

59 765 670

Kul

5

h

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Disponibla medel (kassa) | 100 000           |
| <b>Summa</b>             | <b>59 865 670</b> |

\*Innefattar kostnader för bl.a. förvärv av aktiebolag, fastighet, entreprenad inklusive mervärdesskatt, lagfart och inteckning.

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt men uppskattas till 22 000 000 SEK, varav 5 000 000 SEK för mark och 17 000 000 SEK för byggnad. Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2018, värdeområde (2480090).

| Taxeringsvärde, tkr | Mark             | Byggnad           | Summa             |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder            | 5 000 000        | 17 000 000        | 22 000 000        |
| Lokal               | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>        | <b>5 000 000</b> | <b>17 000 000</b> | <b>22 000 000</b> |

Till följd av nybyggnation kommer fastigheten åsättas värdeår 2018. Fastigheten kommer vara befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren från färdigställandet.

#### D. Finansieringsplan

|                                | Belopp            | Bindningstid | Räntesats    | Räntor         | Amortering    | Summa          |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
|                                | (SEK)             |              | (%)          | år 1<br>(SEK)  | år 1<br>(SEK) | år 1<br>(SEK)  |
| Lån 1                          | 3 768 000         | 5 år         | 2,79%        | 105 127        | 18 840        | 123 967        |
| Lån 2                          | 3 768 000         | 3 år         | 1,95%        | 73 476         | 18 840        | 92 316         |
| Lån 3                          | 3 768 000         | 2 år         | 1,79%        | 67 447         | 18 840        | 86 287         |
| Lån 4                          | 3 768 000         | 3-Mån        | 1,47%        | 55 390         | 18 840        | 74 230         |
| <b>Summa lån</b>               | <b>15 072 000</b> |              | <b>2,00%</b> | <b>301 440</b> | <b>75 360</b> | <b>376 800</b> |
| Insatser                       | 44 490 000        |              |              |                |               |                |
| Upplåtelseavgifter             | 303 670           |              |              |                |               |                |
| <b>Summa finansiering, SEK</b> | <b>59 865 670</b> |              |              |                |               |                |

Villkoren för lånen är baserade på en ränteindikation från Danske Bank 2018-06-08, räntesatserna är baserade per 2018-06-07. Samtliga räntor har ökats med 0,4 % från offerten för att kalkylen ska vara tillförlitlig om räntorna skulle stiga fram tills tidpunkten för tillträde. Om ränteläget är detsamma vid tidpunkten för tillträdet kan överskottet användas till att öka amorteringen.

Amorteringen är beräknad på ett serielån där 0,5 % av det totala lånebeloppet amorteras år 1. Amorteringen är 0,5 % de första fem åren, följande fem år amorteras 0,75 % för att år elva övergå till 1 % amortering per år.

*mul*

6 *W*

## G. Lägenhetsredovisning

2018082304284

| Adress              | Lgh.nr  | Plan | Antal rum | Boarea       | Insats            | Upphållsavgifter för tillval | Andelstal <sup>1)</sup> | Årsavgift      | Årsavgift mån |
|---------------------|---------|------|-----------|--------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1001 | 0    | 2         | 40           | 1 245 000         | 23 150                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1002 | 0    | 2         | 34           | 1 145 000         | 18 320                       | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1101 | 1    | 2         | 34           | 1 270 000         | 11 250                       | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1102 | 1    | 2         | 40           | 1 345 000         | 5 850                        | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1103 | 1    | 2         | 40           | 1 345 000         | 12 600                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1104 | 1    | 2         | 34           | 1 270 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1201 | 2    | 2         | 34           | 1 295 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1202 | 2    | 2         | 40           | 1 395 000         |                              | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1203 | 2    | 2         | 40           | 1 395 000         | 22 450                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1204 | 2    | 2         | 34           | 1 295 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1301 | 3    | 2         | 34           | 1 345 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1302 | 3    | 2         | 40           | 1 445 000         |                              | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1303 | 3    | 2         | 40           | 1 445 000         | 12 150                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1304 | 3    | 2         | 34           | 1 345 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1401 | 4    | 2         | 34           | 1 395 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 E | 05:1402 | 4    | 2         | 40           | 1 495 000         | 2 250                        | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 06:1403 | 4    | 2         | 40           | 1 495 000         | 11 800                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 E | 06:1404 | 4    | 2         | 34           | 1 395 000         | 19 070                       | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1001 | 0    | 2         | 40           | 1 245 000         | 14 680                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1002 | 0    | 2         | 34           | 1 145 000         | 12 470                       | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1101 | 1    | 2         | 34           | 1 045 000         | 13 500                       | 0,0431                  | 36 566         | 3 047         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1102 | 1    | 2         | 40           | 1 345 000         | 5 030                        | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1103 | 1    | 2         | 34           | 1 270 000         | 9 750                        | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1201 | 2    | 2         | 34           | 1 070 000         | 36 450                       | 0,0431                  | 36 566         | 3 047         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1202 | 2    | 2         | 40           | 1 395 000         | 10 730                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1203 | 2    | 2         | 34           | 1 295 000         | 29 570                       | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1301 | 3    | 2         | 34           | 1 095 000         | 17 100                       | 0,0431                  | 36 566         | 3 047         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1302 | 3    | 2         | 40           | 1 445 000         |                              | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1303 | 3    | 2         | 34           | 1 345 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1401 | 4    | 2         | 34           | 1 345 000         |                              | 0,0431                  | 36 566         | 3 047         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1402 | 4    | 2         | 40           | 1 495 000         | 15 750                       | 0,0319                  | 27 086         | 2 257         |
| Mariehemsvägen 43 F | 08:1403 | 4    | 2         | 34           | 1 395 000         |                              | 0,0272                  | 23 023         | 1 919         |
|                     |         |      |           | <b>1 252</b> | <b>44 490 000</b> | <b>393 970</b>               | <b>1</b>                | <b>847 800</b> |               |

<sup>1)</sup> Andelstalen är baserade på boarea.

Utöver årsavgift tillkommer utgifter för hemförsörjning, hushållset, eventuell parkeringsplatsavgift samt eventuellt tillägg av tv-kanaler (utöver basutbud), bredband och telefon.

### Årsavgifter fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas enligt andelstal.

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



## H. Ekonomisk prognos

2018082304285

| ÅRLIGA UTGIFTER                           | År | 1               | 2               | 3               | 4               | 5               | 6               | 11               | 16               |
|---|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Räntor                                    |    | 301 440         | 299 939         | 298 426         | 296 918         | 295 411         | 293 904         | 282 600          | 267 528          |
| Amorteringar                              |    | 75 360          | 75 360          | 75 360          | 75 360          | 75 360          | 113 040         | 150 720          | 150 720          |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift |    | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                | 57 582           |
| Värme                                     |    | 90 000          | 91 800          | 93 636          | 95 509          | 97 419          | 99 367          | 109 709          | 121 128          |
| Vatten                                    |    | 68 000          | 69 360          | 70 747          | 72 162          | 73 605          | 75 077          | 82 892           | 91 519           |
| El  |    | 43 000          | 43 850          | 44 737          | 45 632          | 46 545          | 47 475          | 52 417           | 57 872           |
| Sopdämning                                |    | 30 000          | 30 800          | 31 212          | 31 836          | 32 473          | 33 122          | 36 570           | 40 376           |
| Försäkring                                |    | 20 000          | 20 400          | 20 808          | 21 224          | 21 649          | 22 082          | 24 380           | 26 917           |
| Löpande underhåll                         |    | 20 000          | 20 400          | 20 808          | 21 224          | 21 649          | 22 082          | 24 380           | 26 917           |
| Snödjäring                                |    | 20 000          | 20 400          | 20 808          | 21 224          | 21 649          | 22 082          | 24 380           | 26 917           |
| Städning av trappor mm                    |    | 10 000          | 10 200          | 10 404          | 10 612          | 10 824          | 11 041          | 12 190           | 13 459           |
| Hisskötsel, jour och årliga besiktningar  |    | 10 000          | 10 200          | 10 404          | 10 612          | 10 824          | 11 041          | 12 190           | 13 459           |
| Fastighetskötsel                          |    | 35 000          | 35 700          | 36 414          | 37 142          | 37 885          | 38 643          | 42 685           | 47 105           |
| Ekonomisk förvaltning                     |    | 30 000          | 30 600          | 31 212          | 31 836          | 32 473          | 33 122          | 36 570           | 40 376           |
| Teknisk förvaltning                       |    | 30 000          | 30 600          | 31 212          | 31 836          | 32 473          | 33 122          | 36 570           | 40 376           |
| Drift och skötsel av undercentral         |    | 2 000           | 2 040           | 2 081           | 2 122           | 2 165           | 2 208           | 2 438            | 2 692            |
| Revision                                  |    | 14 000          | 14 280          | 14 566          | 14 857          | 15 154          | 15 457          | 17 066           | 18 842           |
| Styrelsearvode                            |    | 4 000           | 4 080           | 4 162           | 4 245           | 4 330           | 4 416           | 4 876            | 5 383            |
| Reserv                                    |    | 4 000           | 4 080           | 4 162           | 4 245           | 4 330           | 4 416           | 4 876            | 5 383            |
| Avsättn. till yttre fond                  |    | 40 192          | 40 996          | 41 816          | 42 652          | 43 505          | 44 375          | 48 994           | 54 033           |
| <b>Summa utgifter</b>                     |    | <b>846 992</b>  | <b>854 889</b>  | <b>862 973</b>  | <b>871 250</b>  | <b>879 722</b>  | <b>826 074</b>  | <b>1 006 481</b> | <b>1 108 646</b> |
| <br>                                      |    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Avskrivning <sup>1)</sup>                 |    | 647 897         | 647 897         | 647 897         | 647 897         | 647 897         | 647 897         | 647 897          | 647 897          |
| <b>ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>               |    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Årsavgifter                               |    | 847 800         | 864 756         | 882 051         | 899 692         | 917 686         | 936 040         | 1 033 463        | 1 141 027        |
| <b>Summa</b>                              |    | <b>847 800</b>  | <b>864 756</b>  | <b>882 051</b>  | <b>899 692</b>  | <b>917 686</b>  | <b>936 040</b>  | <b>1 033 463</b> | <b>1 141 027</b> |
| <br>                                      |    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Årsavgift kv/kvm BQA i snitt              |    | 677             | 691             | 705             | 719             | 733             | 748             | 823              | 911              |
| <br>                                      |    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Överskott/kassaföda                       |    | 808             | 9 867           | 19 078          | 28 442          | 37 964          | 9 566           | 26 982           | 32 581           |
| Kassa och fond/ackumulerad kassaföda      |    | 100 000         | 141 000         | 191 869         | 252 757         | 323 861         | 405 320         | 799 753          | 9 010 630        |
| <b>Bokföringsmässigt underskott</b>       |    | <b>-532 348</b> | <b>-531 541</b> | <b>-530 721</b> | <b>-529 885</b> | <b>-529 032</b> | <b>-490 482</b> | <b>-446 183</b>  | <b>-443 064</b>  |

1) Komponentavskrivning enligt SABO:s avskrivningsmodell med en genomsnittlig avskrivning på 1,40% per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

*MM*

## I. Känslighetsanalys I

### Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för årsavgifterna per kvadratmeter och år.

Ränteantagande 2,0 %.

| Inflationsnivå | Årsavgift<br>År 1 | Årsavgift<br>År 2 | Årsavgift<br>År 3 | Årsavgift<br>År 4 | Årsavgift<br>År 5 | Årsavgift<br>År 6 | Årsavgift<br>År 11 | Årsavgift<br>År 16 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 1%             | 677               | 687               | 698               | 708               | 719               | 729               | 786                | 848                |
| 2%             | 677               | 691               | 705               | 719               | 733               | 748               | 825                | 911                |
| 3%             | 677               | 694               | 712               | 729               | 748               | 767               | 868                | 984                |
| 4%             | 677               | 698               | 719               | 740               | 763               | 786               | 915                | 1068               |

## J. Känslighetsanalys II

### Räntekänslighet

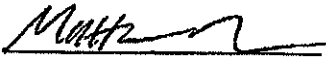
I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för årsavgifterna per kvadratmeter och år. Inflationstakten är oförändrad.

Inflationsantagande 2 %.

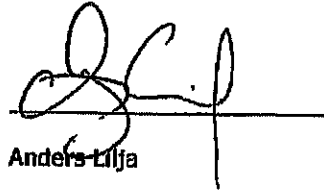
| Räntenivå | Årsavgift<br>År 1 | Årsavgift<br>År 2 | Årsavgift<br>År 3 | Årsavgift<br>År 4 | Årsavgift<br>År 5 | Årsavgift<br>År 6 | Årsavgift<br>År 11 | Årsavgift<br>År 16 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 1,00%     | 557               | 571               | 585               | 600               | 615               | 630               | 719                | 805                |
| 2,00%     | 677               | 691               | 705               | 719               | 733               | 748               | 825                | 911                |
| 3,00%     | 798               | 810               | 824               | 837               | 851               | 865               | 938                | 1018               |
| 4,00%     | 918               | 930               | 943               | 956               | 969               | 982               | 1051               | 1125               |

## För Bostadsrättsföreningen Fågeln 1

Denna ekonomiska plan har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågeln 1 per den 17 augusti 2018.



Mattias Månsson



Anders Lilja



Mats Söderberg



---

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fågeln 1, org. nr: 769634-5391.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

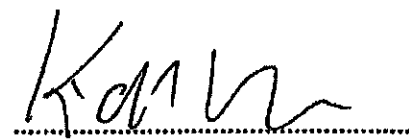
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-08-17

  
.....  
Jur kand Urban Wiman

  
.....  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2018-08-17 avseende ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Fågeln 1, org. nr: 769634-5391**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis Brf Fågeln 1, 2018-06-13
2. Stadgar, 2017-04-06
3. Transaktionshandlingar
  - 3.1 Fastighetsöverlåtelseavtal, 2018-04-27
  - 3.2 Aktieöverlåtelseavtal, 2018-04-27
  - 3.3 Köpebrev och transportköp, 2018-04-27
  - 3.4 Revers mark, 2018-04-27
  - 3.5 Överlåtelse Entreprenadkontrakt, 2018-04-27
  - 3.6 Revers aktieöverlåtelseavtal, 2018-04-27
  - 3.7 Borgen gentemot entreprenör, 2018-04-27
  - 3.8 Bilaga Proforma, 2018-04-27
  - 3.9 Servitut och nyttjanderätter 2018-04-27
  - 3.10 Struktur transaktion Flyttfågeln 2018-04-27
4. Fastighetsregisterutdrag Brf Fågeln 1, 2018-06-13
5. Entreprenadkontrakt
  - 5.1 Entreprenadkontrakt, Lindbäcks Bygg 2016-11-11
  - 5.2 Entreprenadkontrakt, OF Bygg 2016-11-30
  - 5.2 Administrativa föreskrifter, 2016-10-28
6. Beskrivningar
  - 6.1 Rumsbeskrivning, 2017-10-06
  - 6.2 Bänkskiva i laminat, 2018-04-10
  - 6.3 Grunddetaljer hus 3, K-15.6-002, 2016-10-28
  - 6.4 Beskrivning Luftbehandling, 2017-10-06
  - 6.5 Sektionsritning 50-18, 2017-05-17
  - 6.6 Sektionsritning 50-21, 2017-05-17
  - 6.7 Lindbäckshissen KONE, 2018
  - 6.8 Konstruktionsritning 50-16, 2017-05-17
  - 6.9 Fönster och fönsterdörrar, hus 3, 2017-05-17
  - 6.10 Mail från projektledare, 2018-05-17
7. Bygghandlingar
  - 7.1 Planritningar 2017-01-20
  - 7.2 Sektionsritningar, 2017-01-20
  - 7.3 Fasadritningar, 2017-01-20
8. Myndigheter
  - 8.1 Beslut om bygglov, 2017-07-19
  - 8.2 Startbesked, 2017-10-18
  - 8.3 Tidplan, 2017-05-08

*MM*

5

9. Beräkning av taxeringsvärde, 2018-03-06
10. Underlag för komponentavskrivning, 2017-06-20
11. Avtal Telia för TV, bredband och telefoni, 2018-05-21
12. Energiberäkning, 2018-04-10
13. Ränteindikation Danske Bank, 2018-06-08
14. Amorteringsplan, 2018-06-13
15. Övrigt
  1. Förhandsavtal, 30st sålda lägenheter
  2. Samtal med kontrollansvarig Bengt Nylén, 2018-06-13
  3. Mail från projektledare angående avrop hus 3, 2017-05-30
  4. Mail från Danske Bank angående amortering, 2018-06-13
  5. Ändringsanmälan Bolagsverket, 2018-06-21
  6. Kalkyl – kostnader Brf Fågeln, 2018-01-15
  7. Lägenhetsförteckning, 2018-08-16
  8. Bofaktablad, 2017-06-21
  9. Mail från arkitekt angående boa, 2017-08-07

*WU*