

# **Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen**

**Fågelsången i Vallentuna**

**Org. nr. 769632-9502**

Upprättad den 26 september 2016

## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

---

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Fågelsången i Vallentuna .....	0
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	3
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m. ....	3
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	3
2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta .....	4
2.5 Försäkringar .....	4
2.6 Taxeringsvärde .....	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr) .....	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN .....	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE .....	5
6. FINANSIERINGSPLAN.....	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET .....	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.....	7
8.1 Lägenhetsförteckning .....	7
8.2 Nyckeltal.....	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....	9

Bilaga 1 Prognos

### 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fågelsången i Vallentuna, org. nr 769632-9502 som registrerats hos Bolagsverket den 28 september 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Även annan person som ska ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåten för hotellhyrning har upplåtits med en i upplåtelseavtalet särskilt reglerad skadeståndsskyldighet med innebörden att om föreningen till följd av bostadsrättsinnehavarens självständiga agerande blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska bostadsrättsinnehavaren fullt ut ersätta föreningen för dess förlorade avdragsrätt.

Den som överlåtit bostadsrätt ska genom villkor i överlåtelseavtalet tillse att köparen biträder och blir part i det uthyrningsavtal som överlåtaren tecknat för bostadsrätten samt övriga särskilda villkor i upplåtelseavtalet.

Föreningen utrustar varje bostadsrättslägenhet med möbler och övrigt erforderligt lösöre. Bostadsrättshavaren har avseende dessa möbler och detta lösöre ansvar – inklusive kostnadsansvar- för såväl löpande som periodiskt underhåll innefattande utbyte av möbler och övrigt lösöre som tjänat ut. Styrelsen har rätt att ålägga bostadsrättshavare utbyte av möbler och övrigt lösöre som tjänat ut.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten som permanentboende eller genom sublokation låta annan använda lägenheten som permanentboende.

Föreningen kommer att utgöra en så kallat skattemässigt oäkta bostadsrättsförening. Konsekvenserna för föreningen att den klassas som en skattemässigt oäkta förening är att verkliga intäkter redovisas med avdrag för verkliga kostnader, dock att föreningen på intäktssidan skall redovisa hyra enligt schablon och att avdrag för värdeminskningssavdrag får ske. Föreningens eventuella vinster beskattas med 22%.

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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Upplåtelse kommer att ske under kvartal fyra 2016 och inflyttning påbörjas kvartal ett 2017.

## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

---

### 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

#### 2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bällsta 5:260
Adress:	Fågelsångsvägen 1
Kommun:	Vallentuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 985 m <sup>2</sup>

#### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Hotellbyggnad, med 89 stycken minilägenheter
Antal bostadslgh:	89 st
Lgh.area:	1 574 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	2016
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Fasad:	Putsad fasad
Stomme:	Ytterväggar av lättbetong/betong på nedre plan, de övre planen är prefabricerade modulenheter från Flexator AB. Bärande innerväggar av betong och de två övre planen träregelbärverk.
Bjälklag:	Nedre plan är gjutet med betongpelare. Två övre planen är gjorda med träbjälklag.
Yttertak:	Takstolar med råspont, underlagspapp samt Aluzink takplåt beläggning.
Balkong:	Prefabricerad balkong konstruktion från fabrik.
Uteplats:	Beläggning av betongplattor.
Fönster:	Fasta eller öppningsbara panorama treglasfönster i plast på bottenplanet. Övre planen, trä fönster med utvändig aluminium beklädnad
Mellanväggar, icke bärande:	Gipsväggar och OSB med regelstomme av stål.
Lägenhetsdörrar:	Självstängande säkerhetsdörrar.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.

## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

---

Uppvärmning:	Bergvärmeanläggning Nibe. Vattenburen golvvärme på bottenplan, samt radiatorsystem på övre planen med värme/kyla i form av inställningsbara konvektorer.
Ventilation:	Frånluftsventilation som sugts ut i badrum.
Elektricitet:	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare.
Tv, telefon, dator:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV finns. Sker via fast anslutning (fiber). Uppkopplingen är 100/100 Mbit/s och i TV-utbudet ingår grundutbud. Tjänster kan köpas till efter önskan.
Sophantering:	Utvändiga markbehållare för hushållssopor.
Parkering:	Finns att hyra minst 50 platser direkt utanför byggnaden av bostadsrättsföreningen.
Postboxar:	Postboxar är placerade i entréplan.
Gemensamhets lokal:	Mötes rum finns att tillgå, via boknings system.

### 2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Kök:	Trägolv ek 3-stav, glas spishäll, mikrovågsugn, kyl med frysfack, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och väggar. Inredning med badrumsskåp med spegeldörrar, toalettpappershållare, duschglasdörr, klädskåp, komfortvärmegolv (el), WC-stol och tvättställ samt kombinerad tvättmaskin med torktumlaeffekt och takarmatur.
Vardagsrum:	Trägolv ek 3-stav, vitmålade väggar och tak.
Sovrum:	Trägolv ek 3-stav, vitmålade väggar och tak.
Entrétrymme/hall:	Trägolv ek 3-stav, hatthylla, vitmålade väggar och tak.
Klädkammare:	Trägolv ek 3-stav, hylla med klädstång, vitmålade väggar och tak.

### 2.4 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden uppförs och totalrenoveras till nybyggnadstandard under 2016 varför reparationsbehovet förväntas vara försumbart under överskådlig tid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

### 2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

### 2.6 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 16 187 000 kronor, varav byggnad till 12 800 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 322. P g a att byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

### 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Vallentuna Bällsta 5:260. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	95 581 114 kr
Pantbrevskostnad	7 636 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
<b>Summa**</b>	<b>95 638 750 kr</b>

\* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad samt kopeskilling för mark och aktier

\*\* Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 95 638 750 kr, i en garantiutfästelse från Property Inventor Estate i Sverige AB (559033-2077). Property Inventor Estate i Sverige AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån *	18 882 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	61 405 400 kr
Upplåtelseavgifter	15 351 350 kr
<b>Summa</b>	<b>95 638 750 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

---

### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera med 188 820 kr per år.

## 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0 % (290 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad, 3%		566 460
vilket motsvarar bindningstid och kredittid på 1 år enligt bankoffert		
Amortering		188 820
Avskrivning	290 000 kr	
<b>Kostnader</b>		
Driftkostnader		455 000
Administration	85 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Lop underhåll	25 000	
Städning	25 000	
Renhållning	30 000	
Vatten	50 000	
Abonnemangsavgift el	15 000	
Värme	85 000	
Forsäkringar	30 000	
Inre fond	50 000	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		161 870
Avsättning till reparationsfond (ca 40 kr/m <sup>2</sup> )		62 940
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 435 090</b>

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	1 285 690
Hyror parkering	149 400
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 435 090</b>

Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

8.1 Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Totalt	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
2	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
3	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
4	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
5	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
6	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
7	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
8	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
9	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
10	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
11	1	17	1,0804%	673 200	168 300	841 500	13 891	1 158
12-23	1	232	14,7442%	8 816 000	2 204 000	11 020 000	189 565	15 797
24	1	19	1,1757%	717 800	179 450	897 250	15 116	1 260
25	1	19	1,1757%	717 800	179 450	897 250	15 116	1 260
26	1	19	1,1757%	717 800	179 450	897 250	15 116	1 260
27	1	23	1,4299%	855 000	213 750	1 068 750	18 385	1 532
28	1	18	1,1439%	698 400	174 600	873 000	14 708	1 226
100	1	35	2,1926%	1 311 000	327 750	1 638 750	28 190	2 349
101	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
102	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
103	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
104	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
105	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
106	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
107	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
108	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
109	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
110	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
111	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
112	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
113	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
114	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
115	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
116	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
117	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
118	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
119	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
120	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
121	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
122	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
123	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
124	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
125	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
126	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
127	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362
128	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089
129	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362



## Ekonomisk plan för Brf Fågelsången i Vallentuna

201	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
202	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
203	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
204	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
205	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
206	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
207	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
208	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
209	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
210	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
211	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
212	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
213	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
214	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
215	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
216	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
217	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
218	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
219	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
220	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
221	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
222	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
223	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
224	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
225	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
226	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
227	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
228	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
229	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
230	1	20	1,2711%	768 000	192 000	960 000	16 342	1 362	
231	1	16	1,0168%	633 600	158 400	792 000	13 073	1 089	
				<b>1 574</b>	<b>100,00%</b>	<b>61 405 400</b>	<b>76 756 750</b>	<b>1 285 690</b>	<b>107 141</b>

### 8.2 Nyckeltal

Insats i snitt per m <sup>2</sup> ca	39 025 kr
Driftkostnad boa i snitt per m <sup>2</sup>	289 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år	817 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>	60 744 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup>	12 000 kr

## *Ekonomisk Prognos*

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	817	820	824	827	830	834	838	842	846	850	855
årsavgift enligt ovanstående prognos kr/krvm/år											
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	817	939	941	943	946	948	951	954	957	960	963
2. Dagens räntenivå +2%	817	1 058	1 059	1 060	1 061	1 062	1 064	1 065	1 067	1 069	1 071
1. Dagens räntenivå - 1%	817	701	706	711	715	720	725	730	736	741	747
2. Dagens räntenivå - 2%	817	563	588	594	600	606	612	619	625	632	639
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	817	824	830	838	845	853	861	869	878	887	897
2. Dagens inflationsnivå +2%	817	827	837	848	860	872	885	898	913	927	943
1. Dagens inflationsnivå -1%	817	817	817	817	816	816	816	816	816	816	816
2. Dagens inflationsnivå -2%	817	815	812	809	807	804	802	799	797	794	792

## BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	566 460	560 795	555 131	549 466	543 802	538 137	532 472	526 808	521 143	515 479	509 814	
Avskrivningar	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	455 000	464 100	473 382	482 850	492 507	502 357	512 404	522 652	533 105	543 767	554 642	
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	161 870	165 107	168 410	171 778	175 213	178 718	182 292	185 938	189 657	193 450	197 319	
<b>Intäkter exkl årsavgifter</b>												
Hyror parkeringsplatser	149 400	152 388	155 436	158 544	161 715	164 950	168 249	171 614	175 046	178 547	182 118	
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	62 940	64 199	65 483	66 792	68 128	69 491	70 881	72 298	73 744	75 219	76 724	
Amortering	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	188 820	
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 285 690	1 290 634	1 295 789	1 301 162	1 306 754	1 312 572	1 318 620	1 324 902	1 331 423	1 338 188	1 345 201	
<b>Årsavgift kr/krvm/år</b>	817	820	824	827	830	834	838	842	846	850	855	
Underskott	-	227 060	-	224 517	-	223 208	-	220 509	-	217 702	-	214 781
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>	1 285 690	1 290 634	1 295 789	1 301 162	1 306 754	1 312 572	1 318 620	1 324 902	1 331 423	1 338 188	1 345 201	
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteanlagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Inflationsanlagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Hyreshöjning	16 187 000	16 510 740	16 840 955	17 177 774	17 521 329	17 871 756	18 229 191	18 593 775	18 965 650	19 344 963	19 731 863	
Skattvärde	18 882 000	18 693 180	18 504 360	18 315 540	18 126 720	17 937 900	17 749 080	17 560 260	17 371 440	17 182 620	16 993 800	

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men oavsänt prognos och nedansående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 15 okt 2016

Bostadsrättsföreningen Fågelsången i Vallentuna

  
Andrea Biverstål

  
Thomas Blideskog

  
Maria Malmberg

## Intyg

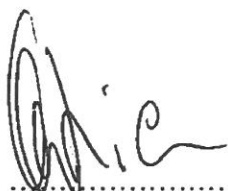
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången i Vallentuna, org. nr 769632-9502, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

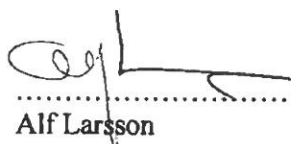
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-10-28



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan med prognos och känslighetsanalys daterad 2016-10-15  
Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdatabaser  
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor i koncept  
Köpekontrakt och köpebrev i koncept  
Lagfartsansökan och transportintyg i koncept  
Beräkning taxeringsvärde  
Entreprenadavtal, totalentreprenad fast pris 2016-08-31  
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2016-10-04  
Indikativt kreditlöfte, Svea ekonomi 2016-09-08  
Protokoll tekniskt samråd 2015-10-21  
Registreringsbevis Fågel 1 AB, Fågel 2 AB och Fågel 3 AB  
Beräkning av energianvändning, WSP 2016-05-02  
Plan- och fasadritningar samt situationsplan  
Beräkning anskaffningskostnad