20190121-X100168000

0982

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20

Organisationsnummer 769633-6853

Helsingborg

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

A.	Allmänna förutsättningar
B.	Beskrivning av fastigheterna
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
D.	Taxeringsvärde
E.	Finansieringsplan och Nyckeltal
F.	Föreningens kostnader
G.	Föreningens intäkter
H.	Redovisning av lägenheterna
I.	Ekonomisk prognos
J.	Känslighetsanalys
K.	Särskilda förhållanden
	Intyg kostnadskalkyl

12 lgh
3 lokaler

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-09

2019-01-21-10-51002001660X

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20 som har sitt säte i Helsingborg kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2018.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning kommer att ske etappvis från den 1 oktober 2018. Insatsgaranti tecknas med Gar-Bo AB

Det pågår ombyggnadsarbeten i fastigheten plus att bygglov erhållits för ytterligare två lägenheter på vinden. CMB Projekt AB har genomfört en besiktning av fastigheten samt upprättat en underhållsplan.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Helsingborg Kullen Östra 16, 19 samt Helsingborg Gamla Staden 7:34 och 7:35 genom att först, som ekonomisk förening, förvärva ett aktiebolag (som ägde fastigheterna) och sedan fusionera aktiebolaget med den ekonomiska föreningen. Sedan har den ekonomiska föreningen ombildats till en bostadsrättsförening. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Kullen Östra 16 och 19 samt Helsingborg Gamla Staden 7:34 och 7:35
Adress	Fågelsångsgatan 16, 18 och 20
Tomternas areal	713 kvm
Bostadsarea	ca 674 kvm BOA utifrån äldre hyresavtal förutom vindslägenheterna som är uppmätta på ritning.
Lokalarea	ca 130 kvm LOA utifrån äldre hyresavtal
Byggnadens utformning	Två huskroppar bredvid varandra
Byggår	1884, ombyggnadsår 2018
Antal bostadslägenheter	12 stycken
Antal lokaler	3 lokaler (varav en i källare)
Upplåtelseform	Friköpt tomt

Renoveringsarbeten allmänna utrymmen mm 2018

Avloppstammar	Relining
Tappvattenstammar	50% 2018 resterande utbytta de senaste 10 åren

2019-01-21-X10016602

Tak	Nya tak på Fågelsångsgatan 16-18. Tak på Fågelsångsgatan 20 i gott skick. Nya papptak på gårdshusen. Alla skorstenar renoveras.
El	Helt nytt elsystem Fågelsångsgatan 16-18. Renoverat elsystem på Fågelsångsgatan 20.
Fasad	Renoveras både gård och gatusida
Fönster	Målas in och utvändigt samt justeras. Takfönster (Velux) helt nya i både befintlig vindslägenhet samt de nya.
Källare/trapphus	Renoveras och målas. Nya brandklassade entrédörrar till lägenheterna.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilation	Självdragsventilation
Kommunikationer	Trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus på gården
Parkering	Det finns gatuparkering utanför porten

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Källare
Byggnadsstomme	Murat/Tegel
Yttervägg	Murat/Tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Murat/Tegel
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Tegelpannor, komplementbyggnader har papptak och/eller plåttak
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörrar
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Förstärkt bjälklag med målade räcken av smide

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i marmor eller trä
Hall	Keramiska plattor eller parkett vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning
Kök	Nya stommar och luckor Bänkskiva i trä eller sten med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad eller väggmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschväggar
Förvaring	Klädkammare/förråd, inne i lägenheten och/eller i källare

2019-01-21-X100169603

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av fastighet	6 532 951
Förvärv av AB	13 880 416
Ombyggnadskostnader	8 200 000
Underhållsfond	703 000
Övriga kostnader*	1 050 000
Övrigt/likviditetsreserv	75 049
Kostnad	**30 441 416**

**Mäklare, intygsgivning, garantier, brf-konsult, styling mm*

D. Taxeringsvärde

Enligt fastighetsregistret

	Bostäder	Lokal	Summa
Byggnadsvärde	8 400 000	925 000	
Markvärde	3 973 000	211 000	
Totalt	12 373 000	1 136 000	**13 509 000**

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	**Summa/Total**	
Belopp kr	**9 625 416**	
Säkerhet	**pantbrev**	
Bindningstid, en mix av korta och långa räntebindningar		
Räntesats*	**2,00%**	**
Amortering	**1,00%**	
Belopp amortering år 1	**96 254**	
Räntekostnad år 1	**192 508**	
Totalbelopp år 1 (ränta+amort	**288 762**	

**Preliminär ränta*

***viktat genomsnitt*

Finansiering	
Insatser	20 816 000
Föreningens lån	9 625 416
Summa finansiering	**30 441 416**

Nyckeltal (BOA)	
Kostnad per kvm (BOA+LOA)	37 862
Lån per kvm (BOA+LOA)	11 972
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	30 884
Årsavgift per kvm (BOA)	726
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	403
Hyresintäkter lokaler per kvm (BOA+LOA)	239
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	171
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	51

2019-01-21-X100016604

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm 804*

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	348 519
Räntor	192 508
Summa finansiella kostnader:	**541 027**

Driftkostnader		*kr/kvm*
Fastighetsel (ej hushålls)	22 000	*27*
Vatten och avlopp	30 000	*37*
Fjärrvärme	135 000	*168*
Avfall	20 000	*25*
Fastighetsförsäkring	11 000	*14*
Fastighetsskötsel/trappstädning	42 000	*52*
Ekonomisk Förvaltning	30 000	*37*
Arvode (revision)	10 000	*12*
Löpande underhåll/diverse	24 000	*30*
Summa drift:	**324 000**	***403***

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering, vakansfond		
Underhållsfond	41 000	*51*

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt	11 360
Fastighetsavgift	16 044
Summa skatter och avgifter:	

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	**392 404**

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	489 302
Hyresintäkt lokaler	191 865
Summa intäkter:	**681 166**

2019-01-21-X1001695

H. Redovisning av lägenheterna

LGH LM	Adress	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgifter*	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal
	Fågelsångsg. 18	1	2	47	1 595 000		35 833	2 986	0,073233
1001	Fågelsångsgatan 16	1	3	84	2 500 000		58 290	4 858	0,119129
1101	Fågelsångsgatan 16	2	3	88	2 400 000		61 194	5 099	0,125064
1102	Fågelsångsgatan 16	2	1	31	1 195 000		24 951	2 079	0,050994
1103	Fågelsångsgatan 16	2	2	35	1 036 000		27 855	2 321	0,056929
1001	Fågelsångsg. 20	1	4	88	2 100 000		56 056	4 671	0,114564
1101	Fågelsångsg. 20	1	3	62	2 100 000		45 010	3 751	0,091988
1201	Fågelsångsg. 20	2	3	62	2 100 000		45 010	3 751	0,091988
1202	Fågelsångsg. 20	2	2	65	2 450 000		47 188	3 932	0,096439
1301	Fågelsångsg. 20	3	1	42	1 100 000		32 203	2 684	0,065815
1202	Fågelssångsgatan 16	3	1	35	1 120 000		27 855	2 321	0,056929
1201	Fågelssångsgatan 16	3	2	35	1 120 000		27 855	2 321	0,056929
				674	**20 816 000**		**489 302**	**40 775**	**1,000000**

***Förklaring avgifter**
Avgiften är exklusive hushållsel, bredband och bostadsrättstillägg.
Upplåtelseavgifter kan tillkomma

Hyresintäkt	Kvm	Kr/år	Tillägg Fast.sknt Kr/år		Avtal t.o.m.
Lokal 1 (Jessicas skönhetsvård)	40	80 000	0		2019-07-01
Lokal 2	55	80 000	4 806		
Lokal 3 (källare)	35	24 000	3 058		
Totalt:	**130**	**184 000**	**7 865**		

2019-01-21-X1001666

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 80 år
Kvm totalt	804	Amortering 50 år
Kvm BR	674	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta	*2,00%*	*2,04%*	*2,08%*	*2,12%*	*2,16%*	*2,20%*	*2,24%*	*2,28%*	*2,32%*	*2,36%*	*2,40%*	*2,44%*	*2,48%*	*2,52%*	*2,56%*	*2,60%*
Procentuell årlig höjning av årsavgift		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Lån kvar	9 625 416	9 529 162	9 432 908	9 336 654	9 240 399	9 144 145	9 047 891	8 951 637	8 855 383	8 759 129	8 662 874	8 566 620	8 470 366	8 374 112	8 277 858	8 181 604
KOSTNADER																
Ränta	192 508	194 395	196 204	197 937	199 593	201 171	202 673	204 097	205 445	206 715	207 909	209 026	210 065	211 028	211 913	212 722
Avskrivningar	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519
Driftkostnader	324 000	330 480	337 090	343 831	350 708	357 722	364 877	372 174	379 618	387 210	394 954	402 853	410 910	419 129	427 511	436 061
Fastighetsavgift	16 044	16 365	16 692	17 026	17 367	17 714	18 068	18 430	18 798	19 174	19 558	19 949	20 348	20 755	21 170	21 593
Fastighetsskatt	11 360	11 587	11 819	12 055	12 296	12 542	12 793	13 049	13 310	13 576	13 848	14 125	14 407	14 695	14 989	15 289
Summa kostnader	892 431	901 346	910 324	919 369	928 483	937 669	946 930	956 269	965 690	975 195	984 788	994 471	1 004 249	1 014 125	1 024 102	1 034 184
INTÄKTER																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	726	740	755	770	786	802	818	834	851	868	885	903	921	939	958	977
Årsavgifter	489 302	499 088	509 070	519 251	529 636	540 229	551 033	562 054	573 295	584 761	596 456	608 385	620 553	632 964	645 623	658 536
Hyresintäkt lokaler	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865
Summa intäkter	681 166	690 953	700 934	711 116	721 501	732 093	742 898	753 919	765 160	776 626	788 321	800 250	812 418	824 829	837 488	850 401
Årets resultat	-211 265	-210 394	-209 390	-208 253	-206 982	-205 575	-204 032	-202 351	-200 530	-198 569	-196 467	-194 221	-191 832	-189 297	-186 614	-183 784
KASSAFLÖDESKALKYL																
Årets resultat enligt ovan	-211 265	-210 394	-209 390	-208 253	-206 982	-205 575	-204 032	-202 351	-200 530	-198 569	-196 467	-194 221	-191 832	-189 297	-186 614	-183 784
Återföring avskrivningar	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519
Amorteringar lån	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfon	41 000	41 871	42 875	44 012	45 283	46 690	48 233	49 914	51 735	53 696	55 798	58 044	60 433	62 968	65 651	68 481
Avsättning till yttre underhåll	-41 000	-41 820	-42 656	-43 510	-44 380	-45 267	-46 173	-47 096	-48 038	-48 999	-49 979	-50 978	-51 998	-53 038	-54 099	-55 181
Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	0	51	219	502	903	1 422	2 060	2 818	3 697	4 697	5 819	7 065	8 435	9 931	11 552	13 301
Ingående saldo kassa	778 049															
Ackumulerat saldo kassa	819 049	860 920	903 795	947 807	993 090	1 039 780	1 088 013	1 137 927	1 189 662	1 243 358	1 299 156	1 357 200	1 417 633	1 480 601	1 546 252	1 614 733
Ackumulerad yttre underhållsfond	41 000	82 820	125 476	168 986	213 366	258 633	304 806	351 902	399 940	448 939	498 917	549 896	601 894	654 931	709 030	764 211

2019-01-21-X1001660

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta (+1 %)	*3,00%*	*3,04%*	*3,08%*	*3,12%*	*3,16%*	*3,20%*	*3,24%*	*3,28%*	*3,32%*	*3,36%*	*3,40%*	*3,44%*	*3,48%*	*3,52%*	*3,56%*	*3,60%*
Inflationsantagande	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Kapitalskuld	9 625 416	9 529 162	9 432 908	9 336 654	9 240 399	9 144 145	9 047 891	8 951 637	8 855 383	8 759 129	8 662 874	8 566 620	8 470 366	8 374 112	8 277 858	8 181 604
KOSTNADER																
Ränta	288 762	289 687	290 534	291 304	291 997	292 613	293 152	293 614	293 999	294 307	294 538	294 692	294 769	294 769	294 692	294 538
Avskrivningar	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519
Driftkostnader	324 000	330 480	337 090	343 831	350 708	357 722	364 877	372 174	379 618	387 210	394 954	402 853	410 910	419 129	427 511	436 061
Fastighetsavgift	16 044	16 365	16 692	17 026	17 367	17 714	18 068	18 430	18 798	19 174	19 558	19 949	20 348	20 755	21 170	0
Fastighetsskatt	11 360	11 587	11 819	12 055	12 296	12 542	12 793	13 049	13 310	13 576	13 848	14 125	14 407	14 695	14 989	15 289
Summa kostnader	988 686	996 638	1 004 653	1 012 735	1 020 887	1 029 110	1 037 409	1 045 786	1 054 244	1 062 786	1 071 416	1 080 138	1 088 953	1 097 866	1 106 881	1 094 407
INTÄKTER																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	726	740	755	770	786	802	818	834	851	868	885	903	921	939	958	977
Årsavgifter	489 302	499 088	509 070	519 251	529 636	540 229	551 033	562 054	573 295	584 761	596 456	608 385	620 553	632 964	645 623	658 536
Hyresintäkt lokaler	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865	191 865
Summa intäkter	681 166	690 953	700 934	711 116	721 501	732 093	742 898	753 919	765 160	776 626	788 321	800 250	812 418	824 829	837 488	850 401
Årets resultat	-307 519	-305 685	-303 719	-301 620	-299 386	-297 017	-294 511	-291 867	-289 084	-286 161	-283 096	-279 888	-276 535	-273 038	-269 393	-244 007
Kassaflödeskalkyl																
Årets resultat enligt ovan	-307 519	-305 685	-303 719	-301 620	-299 386	-297 017	-294 511	-291 867	-289 084	-286 161	-283 096	-279 888	-276 535	-273 038	-269 393	-244 007
Återföring avskrivningar	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519	348 519
Amorteringar	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254	-96 254
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%
Betalnetto före nysättning till underhållsfond	-55 254	-53 420	-51 454	-49 355	-47 121	-44 752	-42 246	-39 602	-36 819	-33 896	-30 831	-27 623	-24 270	-20 773	-17 128	8 258
Avsättning till yttre underhåll	-41 000	-41 820	-42 656	-43 510	-44 380	-45 267	-46 173	-47 096	-48 038	-48 999	-49 979	-50 978	-51 998	-53 038	-54 099	-55 181
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:																
Ränta +1%	869	882	895	908	922	935	949	963	976	991	1 005	1019	1034	1049	1064	1047
Ränta +2%	1 012	1 023	1 035	1 047	1 059	1 071	1 083	1 095	1 108	1 121	1 133	1 146	1 160	1 173	1 186	1 168
Inflation +1%	726	746	767	788	809	831	854	877	900	924	949	974	1000	1026	1053	1044
Inflation +2%	726	752	770	806	835	864	895	926	959	993	1 028	1064	1101	1140	1180	1179

2019-01-21-X10016908

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel samt bredband/TV

2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften.

3. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske etappvis innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Helsingborg den 19 september 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20

Dan Astrén

Tomas Strang

Tomas Magnusson

2019-01-21-X1001669

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 19 september 2018 för Bostadsrättsföreningen Fågelsången, 769633-6853.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 4 oktober 2018

.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

2019-01-21-X10016510

Bilaga till intyg, 2018-10-04, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågelsången, 769633-6853

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2018-03-21
- Stadgar, registrerade 2018-03-21
- Fastighetsutdrag Helsingborg Gamla Staden 7:34-35, Helsingborg Kullen Östra 16 och 19, 2018-03-14
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Hassle Fastighets AB och Kullen Östra i Helsingborg Ekonomisk Förening, 2017-03-27
- Köpebrev Helsingborg Kullen 16 & 19, 2009-08-12
- Bygglov DL BL 18-000390, 2018-01-29
- Entreprenadavtalen inkl bilagor och sammanställning, 2018-01-17
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2018-09-19
- Ritningar och situationsplan
- Fusionsplan mellan Kullen Östra i Helsingborg Ekonomisk Förening och Kullen Östra 16 och 19 i Helsingborg AB samt intyg, 2017-03-27
- Garanti osålda lägenheter, 2018-10-02
- Garanti kostnad för fastighetsförvärv, 2018-10-02
- Hyresgaranti lokaler, 2018-10-03
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan
- Sammanställning övriga kostnader, 2018-09-24
- Sammanställning Byggkostnader, 2018-09-24
- Lokalhyreskontrakt Jessicas Skönhetsvård
- Offert företagaförsäkring Länsförsäkringar, 2018-09-12
- Offert ekonomisk och teknisk förvaltning SBC, 2018-07-25
- Prisindikation insatsgaranti, Nordic Guarantee
- Installationsintyg Proline, 2017-11-24
- Underhållsplan samt statusbesiktning CMB, 2018-08-16

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

2019-01-21-X100166L1

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 19 september 2018 för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20 769633-6853, Helsingborg kommun.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av förenings verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Simrishamn den 4 oktober 2018

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn

2019-01-21-X1001691612

Bilaga till intyg ekonomisk plan daterat 2018-09-19 för
Brf Fågelsången 20, 769633-6853

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- **Registreringsbevis Brf Fågelsången 20, 2018-03-21**
- **Stadgar, registrerade 2018-03-21**
- **Fastighetsutdrag, Kullen Östra 16 och 19 samt Helsingborg Gamla Staden 7:34 och 7:35, 2018-03-14**
- **Finansieringsoffert, Handelsbanken Helsingborg, 2018-09-19**
- **Aktieöverlåtelseavtal, Hassle Fastighets AB / Kullen Östra i Helsingborg ekonomisk förening (Brf Fågelsången 20), 2017-03-27**
- **Fusionsplan, Kullen Östra i Helsingborg ekonomisk förening (Brf Fågelsången 20) / Kullen Östra 16 och 19 i Helsingborg AB, 2017-03-27**
- **Beslut bygglov, 2018-01-29**
- **Entreprenadavtal inklusive bilagor, Karaten Bygg AB / Brf Fågelsången 20, 2018-01-17**
- **Installationsintyg / Garantiutfästelse inklusive kontrollplaner, Proline Syd AB**
- **Besiktningsprotokoll status fastighet inklusive underhållsplan, CMB Projekt AB, 2018-08-16**
- **Offert försäkring, Länsförsäkringar 2018-09-12**
- **Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2018-07-25**
- **Anbud teknisk förvaltning, SBC, 2018-07-25**
- **Beräkning energiförbrukning**
- **Garanti kostnad för fastighetsförvärv, Hassle Fastighets AB, 2018-10-02**
- **Garanti osålda lägenheter, Hassle Fastighets AB, 2018-10-02**
- **Garanti lokalhyror, Hassle Fastighets AB, 2018-10-03**
- **Prisindikation insatsgaranti, Nordic guarantee**
- **Beslut om Lägenhetsnummer, Helsingborgs kommun, 18-08-08**
- **Lägenhetsförteckning**
- **Ritningar samt situationsplan**
- **Taxeringsberäkning, 2018-04-24**
- **Avskrivningsplan och amorteringsplan**

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn