

## Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Registrerat av Bolagsverket 2009-04-28

PAE 4 SS

**Bostadsrättsföreningen Fågelhusen**

**Kommun**

**Sundbyberg**

**Organisationsnummer**

**769612-6825**

**Innehållsförteckning**

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader**
- F. Nyckeltal**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Lägenhetsredovisning**
- I. Lokalförteckning**
- J. Intyg**
- K. Ekonomisk prognos**
- L. Känslighetsanalys I och II**

**Bilagor**      **Besiktningensprotokoll**  
**FastighetsFakta**

RE lj SS

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen som registrerats hos Bolagsverket 2005-06-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under April 2009.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 80%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

DE lej SS

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trasten 3
Adress:	Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1-5 och Furuvägen 23.
Tomtarea:	21 100,0 m <sup>2</sup>
Antal byggnader:	5 st
Bostadsarea:	9 079,0 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	130 st
Lokalarea:	347,0 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	3 st
Antal P-platser:	10 st
Antal garageplatser:	2 st
Byggnadsår:	1950
Ombyggnadsår:	1994
Husens utformning:	På fastigheten finns 5 flerbostadshus med 6-7 våningar

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Hiss:	Totalt finns 5 hissar
Tvättstuga:	Finns i källarna Stenbrottsgatan 1 och 3, Furuvägen 23 och Tulegatan 20
Sophantering:	Sopinkast i soprum på gården alternativt i 2 hus sopinkast i trapphus.
Ventilation:	Mekanisk ventilation i bostäder och lokaler.
Uppvärmning:	Fjärrvärme med undercentral i Stenbrottsgatan 1

RE 4. SS

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundlagt på berg eller plintar
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Antal våningar:	6 respektive 7
Fasadbeklädnad:	Tegel och puts
Yttertak:	Plåt och tegel
Fönster:	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä. Invändiga glaset är energiglas

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Plastmatta alternativt linoliummatta, tapet
Kök:	Plastmatta, tapet, normal/enkel köksutrustning med bänk- och skåpinredning med ugn och kyl/frys. Mekanisk frånluftsventilation
Badrum/WC:	Plastmatta alternativt klinker, väggar målade, kaklade eller med våtrumstapet. Badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ. Mekanisk frånluft.
Vardagsrum:	Parkett, tapet
Övriga rum:	Plast alternativt linoliummatta, tapet

### Underhållsbehov

Se besiktningssprotokoll

### Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

PE 4 SS

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	217 300 000
Lagfartskostnad	1 395 000
Ombildningskostnad	657 000
Reparationsfond	950 000
Pantbrevskostnad	1 437 955
<b>SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>221 739 955 kr</b>

*Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.*

Taxeringsvärdet har fastställts till	
för bostäder	90 000 000 kr
för lokaler	2 333 000 kr

## D. Finansieringsplan

År 1						
Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	13 386 518	5	3,80%	508 688	133 865	642 553
Lån 2	13 386 518	2	3,01%	402 934	133 865	536 799
Lån 3	13 386 919	1	3,01%	402 946	133 869	536 815
Lån 4**	36 316 000	rörl	3,34%	1 212 954		1 212 954
<b>Summa</b>	<b>76 475 955</b>					

\*Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.

\*\* Lån 4 finansierar insatser för kvarvarande hyresrätter

Summa lån	76 475 955
<b>Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 80%</b>	<b>145 264 000</b>
<b>Summa finansiering</b>	<b>221 739 955 kr</b>

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 80%

PRE GJ SS

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Årsavgifter	4 264 835
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	1 906 667
Hyra lokaler	325 425
Hyra parkeringsplatser	17 600
Övrigt	0

---

<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>6 514 527 kr</b>
----------------------------	---------------------

### Kostnader

#### Kapitalkostnader

Räntor	2 527 523 kr
Amorteringar	401 600 kr

#### Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	139 655
Administrativ förvaltning	139 655
Teknisk förvaltning	233 915
Marskötsel	181 580
Städning	108 948
Renhållning	201 473
Vatten	293 998
Fastighetsel	226 975
Värmeenergi	841 400
Försäkringar	76 102
Kabel-TV	145 264
Löpande underhåll	390 397
Styrelsearvode	63 553
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 042 915 kr</b>

*Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften*  
Hushållsel

#### Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	363 160
---------------------------------------	---------

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt	179 330
-----------------	---------

---

<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>6 514 527 kr</b>
-----------------------------	---------------------

DE 4'85

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	24 423 kr
Belåning per kvm BOA år 1	8 423 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	20 000 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	330 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	587 kr

## G. Övriga upplysningar

- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Sundbyberg  
2009-02-22

Kari Paasikallio  
Sanna Sjöström  
Lars Eriksson  
Eriksson

Margareta Sjöström  
Carmel Alfermann  
Eriksson

RE 4/55



H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-02-1-001	Stenbrottsgatan 1	0	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 402 624
44-02-1-002	Stenbrottsgatan 1	0	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 419 206
44-02-1-003	Stenbrottsgatan 1	0	2 Rok	67,0	39 209	585	3 267	0,00735	1 322 059
44-02-1-004	Stenbrottsgatan 1	0	2 Rok	66,0	38 818	588	3 235	0,00728	1 285 858
44-02-1-101	Stenbrottsgatan 1	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 406 472
44-02-1-102	Stenbrottsgatan 1	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 423 579
44-02-1-103	Stenbrottsgatan 1	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 450 143
44-02-1-104	Stenbrottsgatan 1	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 405 260
44-02-1-201	Stenbrottsgatan 1	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 442 247
44-02-1-202	Stenbrottsgatan 1	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 467 031
44-02-1-203	Stenbrottsgatan 1	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 456 001
44-02-1-204	Stenbrottsgatan 1	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 438 682
44-02-1-301	Stenbrottsgatan 1	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 451 884
44-02-1-302	Stenbrottsgatan 1	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 461 337
44-02-1-303	Stenbrottsgatan 1	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 461 337
44-02-1-304	Stenbrottsgatan 1	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 446 232
44-02-1-401	Stenbrottsgatan 1	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 455 942
44-02-1-402	Stenbrottsgatan 1	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 469 966
44-02-1-403	Stenbrottsgatan 1	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 468 886
44-02-1-404	Stenbrottsgatan 1	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 465 490
44-02-1-501	Stenbrottsgatan 1	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 470 104
44-02-1-502	Stenbrottsgatan 1	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 477 516

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-02-1-503	Stenbrottsgatan 1	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 475 716
44-02-1-504	Stenbrottsgatan 1	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 462 772
44-02-1-601	Stenbrottsgatan 1	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 076 583
44-02-1-602	Stenbrottsgatan 1	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 078 383
44-04-1-001	Stenbrottsgatan 3	0	2 Rok	66,0	38 818	588	3 235	0,00728	1 285 858
44-04-1-002	Stenbrottsgatan 3	0	2 Rok	67,0	39 209	585	3 267	0,00735	1 307 587
44-04-1-003	Stenbrottsgatan 3	0	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 423 901
44-04-1-004	Stenbrottsgatan 3	0	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 408 180
44-04-1-101	Stenbrottsgatan 3	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 408 106
44-04-1-102	Stenbrottsgatan 3	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 455 066
44-04-1-103	Stenbrottsgatan 3	1	3 Rok	72,0	42 465	590	3 539	0,00797	1 424 886
44-04-1-104	Stenbrottsgatan 3	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 407 402
44-04-1-201	Stenbrottsgatan 3	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 452 088
44-04-1-202	Stenbrottsgatan 3	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 453 925
44-04-1-203	Stenbrottsgatan 3	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 449 827
44-04-1-204	Stenbrottsgatan 3	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 436 882
44-04-1-301	Stenbrottsgatan 3	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 447 312
44-04-1-302	Stenbrottsgatan 3	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 480 389
44-04-1-303	Stenbrottsgatan 3	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 461 913
44-04-1-304	Stenbrottsgatan 3	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 445 512
44-04-1-401	Stenbrottsgatan 3	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 457 022
44-04-1-402	Stenbrottsgatan 3	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 468 886

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-04-1-403	Stenbrottsgatan 3	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 467 086
44-04-1-404	Stenbrottsgatan 3	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 454 142
44-04-1-501	Stenbrottsgatan 3	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 464 618
44-04-1-502	Stenbrottsgatan 3	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 477 516
44-04-1-503	Stenbrottsgatan 3	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 483 154
44-04-1-504	Stenbrottsgatan 3	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 470 172
44-04-1-601	Stenbrottsgatan 3	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 079 733
44-04-1-602	Stenbrottsgatan 3	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 079 463
44-06-1-001	Stenbrottsgatan 5	0	2 Rok	66,0	38 818	588	3 235	0,00728	1 292 410
44-06-1-002	Stenbrottsgatan 5	0	2 Rok	67,0	39 209	585	3 267	0,00735	1 307 636
44-06-1-003	Stenbrottsgatan 5	0	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 415 600
44-06-1-004	Stenbrottsgatan 5	0	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 396 766
44-06-1-0101	Stenbrottsgatan 5	0	3 Rok	74,5	43 442	583	3 620	0,00815	1 746 030
44-06-1-0102	Stenbrottsgatan 5	0	3 Rok	69,5	41 488	597	3 457	0,00778	1 676 362
44-06-1-101	Stenbrottsgatan 5	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 402 362
44-06-1-102	Stenbrottsgatan 5	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 421 779
44-06-1-103	Stenbrottsgatan 5	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 423 579
44-06-1-104	Stenbrottsgatan 5	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 405 242
44-06-1-201	Stenbrottsgatan 5	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 436 882
44-06-1-202	Stenbrottsgatan 5	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 459 163
44-06-1-203	Stenbrottsgatan 5	2	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 457 340
44-06-1-204	Stenbrottsgatan 5	2	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 442 231

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-06-1-301	Stenbrottsgatan 5	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 448 392
44-06-1-302	Stenbrottsgatan 5	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 465 464
44-06-1-303	Stenbrottsgatan 5	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 464 957
44-06-1-304	Stenbrottsgatan 5	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 447 312
44-06-1-401	Stenbrottsgatan 5	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 455 942
44-06-1-402	Stenbrottsgatan 5	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 467 086
44-06-1-403	Stenbrottsgatan 5	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 467 086
44-06-1-404	Stenbrottsgatan 5	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 455 942
44-06-1-501	Stenbrottsgatan 5	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 469 782
44-06-1-502	Stenbrottsgatan 5	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 475 716
44-06-1-503	Stenbrottsgatan 5	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 475 716
44-06-1-504	Stenbrottsgatan 5	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 465 564
44-06-1-601	Stenbrottsgatan 5	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 076 583
44-06-1-602	Stenbrottsgatan 5	6	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 078 383
44-08-1-101	Tulegatan 20	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 402 362
44-08-1-102	Tulegatan 20	1	3 Rok	72,0	42 465	590	3 539	0,00797	1 418 607
44-08-1-103	Tulegatan 20	1	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 444 351
44-08-1-104	Tulegatan 20	1	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 425 110
44-08-1-201	Tulegatan 20	2	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 416 320
44-08-1-202	Tulegatan 20	2	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 434 521
44-08-1-203	Tulegatan 20	2	3 Rok	72,5	42 661	588	3 555	0,00800	1 430 409
44-08-1-204	Tulegatan 20	2	3 Rok	71,0	42 075	593	3 506	0,00789	1 410 992

## H. Lägenhetsredovisning

### Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-08-1-301	Tulegatan 20	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 445 512
44-08-1-302	Tulegatan 20	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 496 625
44-08-1-303	Tulegatan 20	3	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 476 465
44-08-1-304	Tulegatan 20	3	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 452 388
44-08-1-401	Tulegatan 20	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 455 942
44-08-1-402	Tulegatan 20	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 503 226
44-08-1-403	Tulegatan 20	4	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 469 966
44-08-1-404	Tulegatan 20	4	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 466 821
44-08-1-501	Tulegatan 20	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 462 772
44-08-1-502	Tulegatan 20	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 477 516
44-08-1-503	Tulegatan 20	5	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 480 642
44-08-1-504	Tulegatan 20	5	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 464 572
44-08-1-601	Tulegatan 20	6	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 473 201
44-08-1-602	Tulegatan 20	6	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 484 346
44-08-1-603	Tulegatan 20	6	3 Rok	74,0	43 247	584	3 604	0,00811	1 492 482
44-08-1-604	Tulegatan 20	6	3 Rok	73,0	42 856	587	3 571	0,00804	1 473 201
44-08-1-701	Tulegatan 20	7	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 102 628
44-08-1-702	Tulegatan 20	7	1 Rokv	50,0	28 332	567	2 361	0,00531	1 088 669
44-10-1-101	Furuvägen 23	1	2 Rok	61,5	37 060	603	3 088	0,00695	1 240 484
44-10-1-102	Furuvägen 23	1	2 Rok	62,5	37 450	599	3 121	0,00702	1 258 624
44-10-1-103	Furuvägen 23	1	2 Rok	62,5	37 450	599	3 121	0,00702	1 255 655
44-10-1-104	Furuvägen 23	1	2 Rok	61,5	37 060	603	3 088	0,00695	1 239 116

# H. Lägenhetsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
44-10-1-201	Furuvägen 23	2	2 Rok	61,5	37 060	603	3 088	0,00695	1 248 322
44-10-1-202	Furuvägen 23	2	2 Rok	62,5	37 450	599	3 121	0,00702	1 257 811
44-10-1-203	Furuvägen 23	2	2 Rok	62,5	37 450	599	3 121	0,00702	1 269 976
44-10-1-204	Furuvägen 23	2	2 Rok	61,5	37 060	603	3 088	0,00695	1 244 866
44-10-1-301	Furuvägen 23	3	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 279 465
44-10-1-302	Furuvägen 23	3	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 303 350
44-10-1-303	Furuvägen 23	3	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 290 453
44-10-1-304	Furuvägen 23	3	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 272 913
44-10-1-401	Furuvägen 23	4	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 290 747
44-10-1-402	Furuvägen 23	4	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 294 488
44-10-1-403	Furuvägen 23	4	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 294 488
44-10-1-404	Furuvägen 23	4	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 282 138
44-10-1-501	Furuvägen 23	5	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 291 973
44-10-1-502	Furuvägen 23	5	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 305 998
44-10-1-503	Furuvägen 23	5	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 304 918
44-10-1-504	Furuvägen 23	5	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 331 895
44-10-1-601	Furuvägen 23	6	2 Rok	63,0	37 646	598	3 137	0,00706	1 298 803
44-10-1-602	Furuvägen 23	6	2 Rok	64,0	38 037	594	3 170	0,00713	1 316 536
44-10-1-603	Furuvägen 23	6	4 Rok	93,0	51 975	559	4 331	0,00975	1 902 897
44-10-1-604	Furuvägen 23	6	3 Rok	89,0	49 109	552	4 092	0,00921	1 822 372
<b>0</b>				<b>9078,5</b>	<b>5331044</b>			<b>1,00000</b>	<b>182337175</b>

# I. Lokalförteckning

## Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Arshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
44-02-7-7001				Garage/p-platser		17 600		17 600
		CJ Björnbergs AB	Stenbrottsgatan 1	Kontor	240	123600		123600
		Outhyr	Tulegatan 20	Lager	44	20267		20267
44-06-1-9990		Hi3G Access AB	Stenbrottsgatan 5	Antennplats	0	43600		43600
44-10-4-7001-02		Syrjänen-Lindell Viola	Furuvägen 23	Butik	63	90708		90708
1005-44-04-9990		Telenor Sverige AB	Stenbrottsgatan 3	Basradiostation	0	47250		47250
<b>Total summa</b>					<b>347</b>	<b>343025</b>	<b>0</b>	<b>343 025</b>

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, org. nr 769612-6825 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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, köpekontrakt, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov. Vi har noterat att avsättning till reparationsfonden i den ekonomiska planen inte täcker bedömd kostnad för åtgärderna men då flera av dessa ligger framåt i tiden kommer den årliga avsättningen till yttre underhåll att väl täcka differensen.

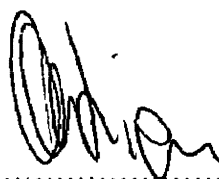
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 2009-03-04*



Anders Fredriksson



Ole Lien

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



## K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	Arlig uppräknig
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	4 284 835	4 350 132	4 437 135	4 525 877	4 616 395	4 708 723	5 198 810	2,0%	
Årshyror bostäder	1 906 667	1 963 867	2 022 783	2 083 466	2 145 970	2 210 349	2 562 401	3,0%	
Årshyror lokaler	325 425	331 934	338 572	345 344	352 250	359 295	396 691	2,0%	
Hyror P-platser	17 600	17 952	18 311	18 677	19 051	19 432	21 454	2,0%	
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	2,0%	
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 514 527</b>	<b>6 663 884</b>	<b>6 816 801</b>	<b>6 973 365</b>	<b>7 133 666</b>	<b>7 297 799</b>	<b>8 179 357</b>		
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader**	2 527 523	2 514 250	2 500 977	2 487 704	2 474 431	2 461 158	2 394 794		
Amorteringar*	401 600	401 600	401 600	401 600	401 600	401 600	401 600		
Avsättning till underhåll*	363 160	370 423	377 832	385 388	393 096	400 958	442 690	2,0%	
Driftskostnader	3 042 915	3 103 773	3 165 849	3 229 166	3 293 749	3 359 624	3 709 296	2,0%	
Fastighetsskatt	179 330	182 917	186 575	190 306	194 113	197 995	218 602	2,0%	
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 514 527</b>	<b>6 572 962</b>	<b>6 632 832</b>	<b>6 694 164</b>	<b>6 756 988</b>	<b>6 821 335</b>	<b>7 166 983</b>		
Betalnetto	0	90 922	183 969	279 200	376 678	476 465	1 012 374		
<b>SUMMA</b>	<b>6 514 527</b>	<b>6 663 884</b>	<b>6 816 801</b>	<b>6 973 365</b>	<b>7 133 666</b>	<b>7 297 799</b>	<b>8 179 357</b>		
Akkumulerat betalnetto	0	90 922	274 891	554 091	930 769	1 407 234	5 371 829		

\*Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

\*\* Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 3,30%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

## L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	11
	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	587	599	611	623	636	648	716
<hr/>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	692	691	690	688	687	685	676
2. Dagens räntenivå + 2%	798	796	794	792	790	788	776
<hr/>							
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1%	587	588	589	590	591	592	596
2. Dagens inflationsnivå + 2%	587	590	593	596	599	602	618

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 80%

## Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 3,30%  
 Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	40 159 955	18%	1 327 282	-359 782	-8,4%
95%	49 238 955	22%	1 627 342	-269 837	-6,3%
90%	58 317 955	26%	1 927 402	-179 891	-4,2%
85%	67 396 955	30%	2 227 463	-89 946	-2,1%
80%	76 475 955	34%	2 527 523	0	
75%	85 554 955	39%	2 827 583	89 946	2,1%
70%	94 633 955	43%	3 127 643	179 891	4,2%
65%	103 712 955	47%	3 427 703	269 837	6,3%
60%	112 791 955	51%	3 727 763	359 782	8,4%
55%	121 870 955	55%	4 027 823	449 728	10,5%
50%	130 949 955	59%	4 327 883	539 673	12,7%