

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågelsången Nr 3 Helsingborgs kommun

### Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv och taxeringsvärde	5
D. Finansieringsplan	5
E. Föreningens beräknade kostnader och intäkter år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7
G. Nyckeltal	7
H. Ekonomisk prognos år 1-6, 10 & 20	8
I. Känslighetsanalys år 1-6, 10 & 20	9
J. Särskilda förhållanden	10
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga
Statusbesiktning & underhållsplan 50år	Bilaga



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fågelsången Nr 3, org. nr. 769642-2646, registrerades hos Bolagsverket 2024-01-30. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Hälsingborgs Ram- och Konsthandel AB (Säljaren), org. nr. 556073-9137, ägare till Fastighets AB Fågelsången (Bolaget), org. nr. 559365-1952, som i sin tur är ägare till fastigheten Helsingborg Kullen Västra 51 (Fastigheten), har erbjudit Bostadsrättsföreningen att förvärva samtliga aktier i Bolaget för att därigenom bli ägare till Fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser sålunda förvärva samtliga aktier i Bolaget, överlåta Fastigheten från Bolaget till Bostadsrättsföreningen samt slutligen låta likvidera Bolaget. Fastighetens skattemässiga värde kommer härigenom understiga det bokförda värdet. Överlåtelse av Fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet om 13 271 500 kr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda under första kvartalet 2024. Planen baseras på anslutningsgrad 100 %.

Underhållsbehovet har fastställts 2023-10-24 genom okulär besiktning av CMB Projekt AB, Björn Gunnarsson, med uppdatering av underhållsplanen till 50år 2024-04-08. De åtgärder som enligt protokollet bör utföras inom 2-6år är medtagna i planen som anskaffningskostnad för fastigheten med de belopp besiktningsmannen angivit. Åtgärder längre fram i tiden beräknas täckas av årliga avsättningar samt återfinansiering av nedamorterade lån.

Upplåtelse av bostadsrätter kommer att ske på Bostadsrättsföreningens tillträdesdag av Fastigheten efter att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket. Planen är upprättad med förutsättning att samtliga bostadslägenheter övergår till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvar och bostadsrättstillägg på tillträdesdagen.

Långfristig placering av föreningens lån har erbjudits av Ålandsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kullen Västra 51
Kommun	Helsingborg
Adress	Fågelsångsgatan 3 i Helsingborg
Tomtareal	377 m <sup>2</sup>
Planförhållande	Fornlämning, akt L1988:2436 Tomtindelning, akt 1283K-1997 Stadsplan, akt 1283K-2637
Byggnad	1st flerfamiljshus i 3 våningsplan, samt källare och vind
Bostadslägenheter	10st, 702 m <sup>2</sup> (BOA), uppmätt yta
Lokaler	4st, 430 m <sup>2</sup> (LOA), uppmätt yta
Biluppställning	Saknas
<b>Beskrivning av föreningens hus</b>	
Grund	Källare, betongplatta
Stomme	Murad tegel
Bjälklag	Trä/betong
Fasad	Murad tegel
Yttertak	Tegelpanor
Fönster	Träfönster, 1+1 ruta
Balkonger	Platta i betong med räcke i gjutjärn (till två av lägenheterna)
<b>Installationer</b>	
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Kommunalt anslutet
El	Föreningsabonnemang samt egna abonnemang för hushållsel
Hiss	Saknas
Bredband/media	Fiber/stadsnät via Tele2 (f.d. Com hem)
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen</b>	
Soppantering	Miljörum i entré
Tvättstuga	Tvättmaskin & torktumlare i källare
Lägenhetsförråd	1st per lägenhet i källare
Cykelförråd	I källare
Uteplats	På innergård



### Underhållsbehov

Underhållsbehovet har fastställts 2023-10-24 genom okulär besiktning av CMB Projekt AB, Björn Gunnarsson. Vid besiktningen upprättades en underhållsplan för de bedömda och närmast förestående åtgärderna:

- Målning av fönster
- Putslagning och målning i källare
- Byte av radiatortermostater
- Rensning av ventilation

De ovan angivna åtgärderna som enligt protokollet bör utföras inom 2-6år är uppskattade till en kostnad om ca 440 000 kr inkl. moms. Föreningen avsätter i samband med förvärvet av fastigheten samma summa till en underhållsfond. Utöver denna beräknas föreningen göra årliga avsättningar om minst 50kr/kvm, motsvarande 56 600kr.

En uppdatering av underhållsplanen upprättades 2024-04-08, i enlighet med nya lagkrav, för att även täcka in de åtgärder som bedöms nödvändiga inom 50år. Dessa åtgärder uppskattas till en sammanlagd kostnad om ca 10 257 500kr inkl. moms och antas finansieras genom ianspråktagande av ackumulerade årliga avsättningar till underhållsfond samt ökning av nedamorterade lån. Mellan år 10 – 20 beräknas sammanlagt 715 000kr inkl. moms lyftas från den ackumulerade underhållsfonden.

### Kortfattad beskrivning av lägenheternas standard

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning/övrigt
Entré/hall	Parkett	Målade	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Dusch & wc
Kök	Parkett	Målade	Målat	Ugn/spis, kolfilterfläkt, kyl- & frysskåp

Ovanstående förteckning avser en genomsnittlig standard. Utförandet kan skilja mellan lägenheterna.

### C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadsslag	Belopp	Notering	
Aktielikvid	27 648 663 kr		
Lösen av lån	13 360 162 kr		
Lagfart	200 250 kr	1,5 % av tax.värde	
Inteckningskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev	11 500 000 kr
Reserv-/underhållsfond	440 000 kr		
Kassa	31 925 kr		
<b>Total anskaffningskostnad</b>	<b>41 656 000 kr</b>		

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att först förvärva aktierna i aktiebolaget Fastighets AB Fågelsången varefter fastigheten överlätes från bolaget till bostadsrättsföreningen för det bokförda värdet. Säljaren står kostnader för ombildning.

Taxeringsuppgifter	Värdeår: 1932		
	Bostäder	Lokaler	Summa
Markvärde	4 588 000 kr	735 000 kr	5 323 000 kr
Byggnadsvärde	6 800 000 kr	1 172 000 kr	7 972 000 kr
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>11 388 000 kr</b>	<b>1 907 000 kr</b>	<b>13 295 000 kr</b>

### D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp	Löptid	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Hypotekslån	5 625 000 kr	3 år	4,20 %	236 250 kr	168 750 kr
Hypotekslån	5 625 000 kr	5 år	4,10 %	230 625 kr	0 kr
<b>Summa lån</b>	<b>11 250 000 kr</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>4,15 %</b>	<b>466 875 kr</b>	<b>168 750 kr</b>
Insatser	30 406 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr		Avskrivningar	250 000 kr	
<b>Summa finansiering</b>	<b>41 656 000 kr</b>	<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>716 875 kr</b>	

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att lånen tecknas med tre respektive fem års löptid till en genomsnittlig ränta om 4,15 %. Upptagna lån beräknas amorteras med 1,5 % av det ursprungliga lånebeloppet per år. Angivna räntor kan komma att förändras fram till dagen föreningen placerar lånen.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Helsingborg Kullen Västra 51 på 11 250 000kr inom 11 500 000 kr.

Avskrivning av fastighetens bedömda byggnadsvärde antas ske under 100 år.

## E. FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadslag	Delposter	Belopp	Kr/m <sup>2</sup>
<b>Kapitalkostnader</b>		<b>635 625 kr</b>	<b>562</b>
varav	Räntekostnader	466 875 kr	412
	Amorteringar	168 750 kr	149
<b>Driftkostnader</b>		<b>375 000 kr</b>	<b>409</b>
varav	Värme	115 000 kr	125
	Vatten	35 000 kr	38
	El	25 000 kr	27
	Renhållning	30 000 kr	33
	Fastighetsskötsel	35 000 kr	38
	Löpande underhåll	30 000 kr	33
	Ekonomisk förvaltning	20 000 kr	22
	Revision	10 000 kr	11
	Styrelse & föreningsadm.	10 000 kr	11
	Försäkring	25 000 kr	27
	Internet/kabel-tv	10 000 kr	11
	Övrigt, oförutsett	30 000 kr	33
<b>Skatter och avgifter</b>		<b>34 960 kr</b>	<b>31</b>
varav	Fastighetsavgift	16 300 kr	14
	Fastighetsskatt	19 070 kr	17
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 045 995 kr</b>	
<b>Intäkter</b>		<b>1 102 595 kr</b>	
varav	Årsavgifter (nödvändig nivå)	499 499 kr	712
	Lokalhyror (exkl. moms)	603 096 kr	1 403
<b>Betalnetto före avsättningar</b>		<b>56 600 kr</b>	
<b>Avsättning till underhållsfond</b>		<b>56 600 kr</b>	<b>50</b>
<b>Betalnetto efter avsättningar</b>		<b>0 kr</b>	

Taxebundna kostnader är hämtade från nuvarande fastighetsägare. Driftskostnaderna antas öka i takt med inflationsmålet.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2024 till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder men är begränsad till maximalt 1 630 kronor per lägenhet. Maxbeloppet uppräknas årligen med index. För lokaler uppgår fastighetsskatten till 1,0 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften är baserad på föreningens utgifter för drift, räntor, avsättning till yttre fond, fastighetsavgift, fastighetsskatt och amortering. Avskrivning är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.





## F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lägenhet (nr)	Area (m <sup>2</sup> )	Rum	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/mån)	Avgift (kr/kvm)	Insats (kr)
1101	85	3rok	12,0028	59 954	4 996	705	3 825 000
1102	44	2rokv	6,4544	32 240	2 687	733	1 848 000
1103	32	1rokv	4,8305	24 128	2 011	754	1 376 000
1104	83	3rok	11,7322	58 602	4 884	706	3 735 000
1201	85	3rok	12,0028	59 954	4 996	705	3 825 000
1202	44	2rokv	6,4544	32 240	2 687	733	1 848 000
1203	32	1rokv	4,8305	24 128	2 011	754	1 440 000
1204	83	3rok	11,7322	58 602	4 884	706	3 735 000
1301	117	4rok	16,3333	81 585	6 799	697	4 797 000
1302	97	4rok	13,6268	68 066	5 672	702	3 977 000
<b>Summa</b>	<b>702</b>		<b>100,0000</b>	<b>499 499</b>		<b>712</b>	<b>30 406 000</b>

Årsavgifterna fördelas i enlighet med föreningens stadgar efter andelstal. Andelstalen är beräknade med 5 % fast del och 95 % ytberoende del.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel samt hemförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lokaler	Area	Årshyra
1	122	192 000
2	92	120 204
3	81	125 292
4	135	165 600
<b>Summa</b>	<b>430</b>	<b>603 096</b>

Årshyrorna är angivna exklusive moms och fastighetsskatt.

## G. NYCKELTAL

Nyckeltal år 1	
Anskaffningskostnad	36 799 Kr/m <sup>2</sup>
Belåning	9 938 Kr/m <sup>2</sup>
Belåningsgrad (lån i förhållande till anskaffningskostnad)	27,0 %
Driftskostnad	409 Kr/m <sup>2</sup>
Insatser (genomsnitt)	43 313 Kr/m <sup>2</sup> (boa)
Årsavgifter (genomsnitt)	712 Kr/m <sup>2</sup> (boa)
Räntekänslighet årsavgifter (kalkylränta + 1 %)	160 Kr/m <sup>2</sup>
Energiförbrukning (värme & el, andel av driftkostnader)	37,3 %
Hyra (lokaler, andel av intäkter)	54,7 %
Föreningens sparande (amortering & avsättning till underhållsfond)	199 Kr/m <sup>2</sup>
Beräknad ränta (genomsnitt, föreningens bottenlån)	4,15 %
Offererad ränta (genomsnitt, föreningens bottenlån)	4,15 %
Beräknad amortering	1,5 %
Offererad amortering	1,5 %

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter	499 499	509 489	519 679	530 072	540 674	551 487	596 948	727 676
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	712	726	740	755	770	786	850	1 037
Hysesintäkter	603 096	609 127	615 218	621 370	627 584	633 860	659 597	728 606
Övriga intäkter								
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 102 595</b>	<b>1 118 616</b>	<b>1 134 897</b>	<b>1 151 443</b>	<b>1 168 258</b>	<b>1 185 347</b>	<b>1 256 545</b>	<b>1 456 281</b>
Driftkostnader	-375 000	-381 900	-388 938	-396 117	-403 439	-410 908	-442 307	-532 600
Skatter & avgifter	-35 370	-36 403	-37 471	-38 573	-39 711	-40 886	-45 990	-62 123
<b>Summa kostnader</b>	<b>-410 370</b>	<b>-418 303</b>	<b>-426 409</b>	<b>-434 689</b>	<b>-443 150</b>	<b>-451 794</b>	<b>-488 297</b>	<b>-594 723</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>692 225</b>	<b>700 313</b>	<b>708 488</b>	<b>716 753</b>	<b>725 108</b>	<b>733 553</b>	<b>768 247</b>	<b>861 559</b>
Räntekostnader	-466 875	-460 125	-453 375	-446 625	-439 875	-433 125	-406 125	-338 625
Amorteringar	-168 750	-168 750	-168 750	-168 750	-168 750	-168 750	-168 750	-168 750
Avsättning till underhållsfond	-56 600	-56 600	-56 600	-56 600	-56 600	-56 600	-56 600	-56 600
<b>Betalnetto efter avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>14 838</b>	<b>29 763</b>	<b>44 778</b>	<b>59 883</b>	<b>75 078</b>	<b>136 772</b>	<b>297 584</b>
<b>Resultat</b>								
Betalnetto enligt ovan	0	14 838	29 763	44 778	59 883	75 078	136 772	297 584
Avsättning till underhållsfond	56 600	56 600	56 600	56 600	56 600	56 600	56 600	56 600
Amorteringar	168 750	168 750	168 750	168 750	168 750	168 750	168 750	168 750
Avskrivningar	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-24 650</b>	<b>-9 812</b>	<b>5 113</b>	<b>20 128</b>	<b>35 233</b>	<b>50 428</b>	<b>112 122</b>	<b>272 934</b>
Låneskuld	11 250 000	11 081 250	10 912 500	10 743 750	10 575 000	10 406 250	9 731 250	8 043 750
Ingående saldo kassa	56 925							
Akkumulerat saldo kassa	56 925	56 925	71 763	101 526	146 304	206 188	598 581	2 682 101
Ingående saldo underhållsfond	440 000							
lanspråktagande av underhållsfond	0	440 000	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat saldo underhållsfond	496 600	113 200	169 800	226 400	283 000	339 600	566 000	417 000
<b>Summa kassabehållning</b>	<b>553 525</b>	<b>170 125</b>	<b>241 563</b>	<b>327 926</b>	<b>429 304</b>	<b>545 788</b>	<b>1 164 581</b>	<b>3 099 101</b>

Beräknad genomsnittsränta: 4,15 %

Antagen årlig inflation: 2,0 %

Antagen amortering: 1,5 % av ursprungligt lånebelopp per år.

Antagen årlig höjning av årsavgifter: 2,0 %

Antagen årlig ökning av hyresintäkter: 1,0 %

Mellan år 10 – 20 har sammanlagt 715 00kr lyfts från underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen

Notera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgifterna kan komma att ske vid ändrade förhållanden och behov.



## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Avser visa beräknade nödvändiga årsavgifter vid förändring av antagen inflation eller räntenivå.

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter vid antagen inflationsnivå och	Kr	499 499	509 489	519 679	530 072	540 674	551 487	596 948	727 676
antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	Kr/m <sup>2</sup>	712	726	740	755	770	786	850	1 037
Beräknade årsavgifter vid antagen	Kr	611 999	620 048	628 298	636 750	645 411	654 284	691 982	803 304
inflationsnivå och antagen räntenivå + 1 %	Kr/m <sup>2</sup>	872	883	895	907	919	932	986	1 144
Förändring mot ekonomisk prognos		22,5%	21,7%	20,9%	20,1%	19,4%	18,6%	15,9%	10,4%
Beräknade årsavgifter vid antagen	Kr	499 499	514 193	529 310	544 863	560 866	577 332	648 109	865 146
räntenivå och antagen inflationsnivå + 1 %	Kr/m <sup>2</sup>	712	732	754	776	799	822	923	1 232
Förändring mot ekonomisk prognos		0,0%	0,9%	1,9%	2,8%	3,7%	4,7%	8,6%	18,9%

Årsavgifter i kr/m<sup>2</sup> är ett genomsnitt.

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits i lägenhetsförteckningen eller som styrelsen beslutar.  
  
Årsavgifterna baseras på föreningens årliga utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar till yttre underhåll. Fördelningen av årsavgifterna sker efter bostadsrätternas andelstal. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande och då kända förhållanden.
6. Styrelsen äger rätten att bestämma bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för nödvändiga kontroller och reparationsarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenör.
8. Någon rätt för bostadsrättshavaren att kräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av eventuella arbeten påkallade av styrelsen på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Brf Fågelsången Nr 3

Helsingborg 2024-04-15



Peter Larsson



Maria Granath



Tim Kroker Olsson

# Underhållsplan - 50 årsplan del 1/5 Helsingborg Kulen Västra 51

Datum: 2024-04-08

Delbelopp 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BVGDEDEL	TILLVERKNINGSÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skickat bedömt 2023 se "Statusbeskrivning 2023"
	Utvärldigt																
	Fasader														0		
	Sockel/grund			100											0		
	Fönster														0		
	Entrépartier/dörrar														100		Målning förnster utvändigt
	Balkonger														0		
	Yttertak														0		
	Markförhållanden														0		
	Invändigt														0		
	Källare			100											100		Putsisgring målning
	Tvättstuga														0		
	Torkrum														0		
	Cykelförråd														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Hiss														0		
	Vind														0		
	Lägenheter														0		
	Installationer														0		
	El installationer														0		
	Ventilation			20											20		Rensning injustering
	Vatten & Avlopp														0		
	Värme installationer			100											100		Byte termostat ventiler
	Kyl installationer														0		
	<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>														<b>320</b>		
	<b>OSÄKERHET 1.0%</b>														<b>32</b>		
	<b>TOTALT EXKL: MOMS</b>														<b>352</b>		

Upprättad av: **Björn Gunnarsson**

Lägenhetsyta:  
Lokalarea:

**Totalt bedömt underhållsbehov 50 år: Tkr**  
8558

Underhållsplanen behöver uppdateras ca vart 5e år med en okulär besiktning och justering av underhållsplanen  
kostnader i underhållsplanen år i 2024 års prisläge, skall uppräknas fortlöpande



# Underhållsplan - 50 årsplan del 2/5 Helsingborg Kullen Västra 51

Datum: 2024-04-08

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGSÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	ANTAL KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023"
		Utavvärdigt															
		Fasader															
		Sockel/grund															
		Fönster		50													Utavvärdigt målning av fönster
		Entrépartier/dörrar															
		Balkonger															
		Yttertak															
		Markförhållanden		50													Pappstak byte
		Insnårigt															
		Kallare		50													
		Tvättstuga							70								Byte maskiner
		Toakrum															
		Cykelböräd															
		Trapphus							100								Målning ytskikt
		Dörrar															
		Hiss															
		Vind															
		Lägenheter															
		Installationer															
		El installationer															
		Ventilation															
		Vatten & Avlopp															
		värme installationer									100						Byte värmeväxlare mm
		Kyl installationer															
<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>															420		
<b>OSÄKERHET 10%</b>															42		
<b>TOTALT EXKL: MOMS</b>															462		

Upprättad av:

**Björn Gunnarsson**

Lägenhetsnr:

Lokalnr:

# Underhållsplan - 50 årsplan del 3/5 Helsingborg Kullen Västra 51

Datum: 2024-04-08

Delbelopp 150 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGSÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Startbesiktning 2023"
	Utvärdering																
	Fasad								500						500		Ombyggnad tegelfasad
	Socketgrund														0		
	Fönster		50												0		
	Entrépartier/dörrar														50		Målning fönster utvändigt
	Balkonger														0		
	Yttertak														0		
	Markförhållanden														0		
	Invändigt														0		
	Källare					100									100		
	Tvättstuga					120									120		Byta maskiner
	Torkrum														0		
	Cykefföråd														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Hiss														0		
	Värd														0		
	Lägenheter														0		
	Installationer														0		
	El installationer						150					150			300		
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	värme installationer														0		
	Kyl installationer						700								700		Byta radiatorer
	<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>														<b>1 770</b>		
	<b>OSÄKERHET 10%</b>														<b>177</b>		
	<b>TOTALT EXKL: MOMS</b>														<b>1 947</b>		

Upprättad av:

**Björn Gunnarsson**

Lägenhetsyta:

Lokalyta:

# Underhållsplan - 50 årsplan del 4/5 Helsingborg Kullen Västra 51

Datum: 2024-04-08

Delbelopp 150 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGSÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023"
			Utvärderat														
	Fasader	300													300		Omputsning fasad Plan 1 inkl fönsteromfattningar
	Sockel/grund														0		
	Fönster		150												0		
	Entrépartier/dörrar														150		Renovering/målning fönster
	Balkonger														0		
	Yttertak	500													0		
	Markförhållanden														0		
	Invändigt														0		
	Källare	100													100		
	Tvättstuga									150					0		Byte maskiner
	Torkrum														150		
	Cykelförådd														0		
	Trapphus				150										0		Målning ytskikt
	Dörrar														0		
	Hiss														0		
	Vind														0		
	Lägenheter														0		
	Installationer														0		
	El installationer	100					200					100			300		
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	värme installationer										150				0		Byte värmeväxlare
	Kyl installationer														150		
<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>															1 800		
OSÄKERHET 1.0%															180		
<b>TOTALT EKKL: MONS</b>															1 980		

Upprättad av:

Björn Gunnarsson

Lägenhetsnr:

Lokalnr:



**Underhållsplan - 50 årsplan del 5/5 Helsingborg Kullen Västra 51**

Datum: 2024-04-08

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGSÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbasikning 2023"
	Utvärldigt																
	Fasadér						500								500		Omförning tegelfasad
	Sockel/grund														0		
	Fönster														0		
	Entrépartier/dörrar														0		
	Balkonger														0		
	Yttertak														0		
	Markförhållanden														0		
	Invärdigt														0		
	Källare														0		
	Tvättstuga							170							170		Byte maskiner
	Torkrum														0		
	Cykelbråd														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Hiss														0		
	Vind														0		
	Lägenheter														0		
	Installationer														0		
	El installationer		500									250			1 000		
	Ventilation														0		
	Vatten&Avlopp					1 800									1 800		Renovering avlopp massa
	Värme installationer														0		
	Kyl installationer														0		
	<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>														<b>3 470</b>		
	<b>OSÄKERHET 10%</b>														<b>347</b>		
	<b>TOTALT EXKL: MOMS</b>														<b>3 817</b>		

Upprättad av: **Björn Gunnarsson**

Lägenhetsyta:  
Lokalyta:

## INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Fågelsången Nr 3, org.nr. 769642-2646, Helsingborg kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2024-04-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

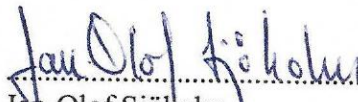
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

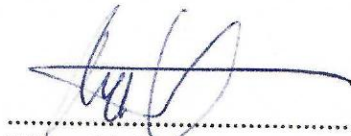
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi 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 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

Stockholm 2024-04-18

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2024-04-15 för Bostadsrättsföreningen Fågelsången Nr 3**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2024-01-30

Föreningens Stadgar registrerade, 2024-01-30

Fastighetsfakta för Helsingborg Kullen Västra 51, 2023-12-08

Aktieöverlåtelseavtal, utkast

Registreringsbevis för Fastighets AB Fågelsången, 559365-1952, 2022-04-04

Bilaga. Proforma för Fastighets AB Fågelsången

Köpebrev, utkast

Statusbesiktning, Fågelsångsgatan 3, Helsingborg, 2023-10-24 med underhållsplan 50 år, 2024-04-08

Sammanställning av observationer från energibesiktning, 2023-11-13

Energideklaration, 2023-11-13

Intyg, Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) enligt BFS 2011:16, OVK 1, har utförts i denna byggnad, 2023-11-07

Ritningar

Offert finansiering, räntor per 2024-02-29

Hyreskontrakt för lokal, fyra stycken

Utdrag förbrukning för år 2023

Avskrivningsplan



Beslut

Datum

2024-03-07

Processnummer

3.5.3.4

Diarienummer

1332/2024

Peter Larsson

info@h31.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Fågelsången nr 3, organisationsnummer 769642-2646.

### Ärendet

Bostadsrättsföreningen Fågelsången nr 3 har den 27 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 1 mars 2024.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Bostadsrättsföreningen Fågelsången nr 3:s ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare