

**EKONOMISK PLAN FÖR**

**Bostadsrättsföreningen Vakteln 4-5**

Reg. nr: **769629-0639**

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- G EKONOMISK PROGNOZ
- H KÄNSLIGHETSANALYS 1
- I KÄNSLIGHETSANALYS 2
- J NYCKELTAL
- K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGFIFTER, INSATSER MM

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2015-03-10

Bostadsrättsföreningen Vakteln 4-5

  
Ronny T Andersson

  
Gustav Leufhusen

  
Emilia Gutman

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vakteln 4-5 (769629-0639), registrerad 2014-11-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har av ägaren erbjudits förvärva fastigheterna Stockholm Vakteln 4 och 5 via förvärv av ett aktiebolag.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Danderydsgatan, 556852-4283, som är ägare till fastigheterna Stockholm Vakteln 4 & 5. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheterna av det köpta bolaget samt därefter likvidera bolaget.

På grund av bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande i MA 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkninga av eventuell skattepliktig vinst.

Tillträde till fastigheterna är beräknat till maj-juni 2015. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske samma dag som fastigheterna tillträds. Lägenheternas ytor är uppmätta av Densia AB 2015-03-06.

En teknisk utredning har utförts 2014-11-18 av Hillar Truuberg, Projektledarhusdet AB. I anskaffningskostnaden har tagits med de ombyggnads- och reparationskostnader som bör utföras inom 3 år. Åtgärder som bedöms utföras inom 3-10 bedöms kunna finansieras med kapital från friställda hyreslägenheter. Styrelsens bedömning är att 80 procent av lägenheterna blir bostadsrätter vid ombildningen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig vid tidpunkten för planens upprättande.

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.

I denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig vid tidpunkten för planens upprättande.

I denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig vid tidpunkten för planens upprättande.

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.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

### Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Vakteln 4 och 5			
Adress	Danderydsgatan 28, 28A, 28B, 30, 30A			
Kommun	Stockholm			
Församling	Engelbrekt			
Tomtareal	2 057 m <sup>2</sup>	Vakteln 4	Vakteln 5	Totalt
Taxeringsvärde 2013	Mark Bostäder	39 000 000	42 000 000	81 000 000
(typkod 321)	Byggnad Bostäder	23 200 000	25 000 000	48 200 000
Värdeår 1974	Mark Lokaler	1 710 000	0	1 710 000
	Byggnad Lokaler	2 184 000	992 000	3 176 000
	Totalt	66 094 000	67 992 000	134 086 000

### Rättigheter

#### Ändamål

Tilläggsisolering      Avtals servitut: Förmån för Vakteln 4      01-IM2-85/29113.1

### Byggnadens typ, användningssätt

Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, samt 3-4 våningar och delvis inredd vind.

Antal bostadslägenheter	53 st
Summa lägenhetsyta	4 380,0 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	2
Summa lokalyta	473,0 m <sup>2</sup>
Summa yta	4 853,0 m <sup>2</sup>

Byggnadsår      1903

Undergrund:	Berg eller friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar av betong/natursten till fast grund.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.
Fasader:	Natursten och puts.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Tak:	Enkelfalsad plåt.
Balkonger:	Betongplatta, plåtskärm.
Tvättstuga:	I källarvåning med 2TM, 1TT, 1TS, 1 kallmangel, tvättbänk.
Lägenhetsförråd:	På vind.
Sophantering:	Kärl på gård.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Självdrag med tilluft via spaltventiler i fönster och väggventiler.
Hissar	2 linhissar i gathus. 1 linhiss i gårdshus.

### Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Målade/Tapetserade
	T	Målade
Vardagsrum	G	Parkett eller plastmatta
	V	Målade/Tapetserade
	T	Målade
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Målade/Tapetserade
	T	Målade
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade/Tapetserade
	T	Målade
	Ö	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller kanalanslutna fläktar, kyl/frys
Bad/Duschrum.	G	Klinker eller plastmatta
	V	kakei/målat
	T	Målade
	Ö	Badkar eller duschplats, WC, tvättställ

**C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Förvärvskostnad				257 954 000
Stämpelskatt ( 1,5% av taxvärdet)				2 011 290
Pantbrev vid 80% bostadsrätt:	Uttaget:	43 988 000	Kostnad:	953 584
Föreningens omkostnader vid ombildningen				587 500
Disponibla medel/Startkassa				100 000
Reparationsfond år 1-3 enligt Teknisk Utredning				3 500 000
Reservation av tröskelbelopp gällande säljarens garantier i köpeavtal				2 600 000
<b>SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>				<b>267 706 790</b>

**D FÖRSÄKRING**

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

**E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

## FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	47 657 328 vid 100% anslutning. Se vidare <b>KÄNSLIGHETSANALYS 2</b> , sid 7
Insatser	220 049 462 vid 100% anslutning
<b>SUMMA</b>	<b>267 706 790</b>

## ÅR 1

Kapitalkostnader Fastighetens lån	Skuld Kr	Ränta**	Räntekost Kr	Amort.* Kr	Summa per år
Bottenlån	47 657 328	1,89%	900 724	0	900 724
<b>SUMMA</b>	<b>47 657 328</b>				<b>900 724</b>

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Bottenlånet avses delas upp i 3 lika delar med 1/3 rörlig ränta, 1/3 med 2 års räntebindning och 1/3 med 5 års räntebindning.

\*Föreningen avser att amortera först när samtliga hyresrätter omvandlats till bostadsrätter

\*\* Räntenivån motsvarar vid planens upprättande en bindningstid på ca 7 år

## SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	ÅR 1
Ränta	900 724
mortering	0
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll *	402 258
<u>Skatter, Avgifter</u>	
Fastighetsavgift bostäder	65 879
Fastighetsskatt lokaler	48 860
<u>Driftskostnader</u>	
Uppvärmning**	651 000
Gemensam el**	67 000
Vatten och avlopp**	78 000
Ekonomisk Förvaltning.	70 000
Sophämtning** (exkl grovsopor)	32 000
Snöröjning	20 000
Tillsyn, jour.	50 000
Försäkring	50 000
Revisor & Styrelsearvoden	68 000
Löpande reparationer	50 000
Hissar (service & besiktning) samt avgift till Com Hem**	25 800
Delsumma drift: 1 161 800	Kr/m2 och år: 265
<b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>	<b>2 579 521</b>

\* 0,3% av byggnadens anskaffningskostnad enl. föreningens stadgar

\*\*faktiska årskostnader som lämnats av säljaren

**F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, efter avdrag med föreningens hyresintäkter, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgifter	1 852 180
Intäkter lokaler	672 341
Intäkt från s.k. "Allframtidförsäkring" via Brandkontoret	55 000
<b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>	<b>2 579 521</b>

## G EKONOMISK PROGNOIS

### FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	901	899	898	896	894	892	880
Smortering	0	0	0	0	0	0	0
Res. Fond	402	410	419	427	435	444	490
Driftskostn.	1162	1185	1209	1233	1258	1283	1416
Fast.avgift/skatt	115	117	119	122	124	127	140
Summa Utbetalningar	2580	2612	2644	2678	2712	2746	2927
Avgår lokaler & Brandkon	-727	-742	-757	-772	-787	-803	-887
Årsavg. brf-lgh	1852	1870	1888	1906	1924	1943	2040
d:o kr/m2 lgh-yta (snitt)	423	427	431	435	439	444	466
Likvid. Överskott(Rep. fond)	402	813	1231	1658	2093	2537	
Avskrivning byggnader	-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410
Bokföringsmässigt underskott	-8	0	9	17	25	34	80
*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter. Beräknat underlag: 40 997 807				Antagande om ränta under kalkylperioden		1,89%	
				Antagande om årlig ökning av driftkostnad		2,0%	
				Antagande om årlig ökning av fastlghetsavgift/skatt		2,0%	
				Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt		2,0%	
				Antagande om årlig ökning av lokalhyror		2,0%	

## H KÄNSLIGHETSANALYS 1

### FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

#### Räntescenarios

#### Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation\*

År	0,89%	1,89%	2,89%	3,89%	År	1%	2%	3%
1	314	423	532	640	1	423	423	423
2	318	427	536	644	2	425	427	429
3	323	431	539	648	3	427	431	435
4	327	435	543	652	4	428	435	442
5	331	439	547	655	5	430	439	449
6	336	444	551	659	6	432	444	456
11	359	466	572	678	11	441	466	493

\* Även taxeringsvärde antas öka med samma procentsats

## I KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Relevanta insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen. Skuldsättning (%) visar hur stor del av fastighetens anskaffningskostnad som finansieras genom föreningens lån.

2015041706614

Anslutningsgrad	Föreningens	Föreningens	Föreningens **	Bostadshyror	Årsavgifter*	Årsavgift	Ökning årsavg
bostadsrätt	skulder år 1	skulder/m2	kostnader år 1	år 1	år 1	per m2 år 1	per m2 år 1 (%)
100%	47 657 328	9 820	1 852 180	0	1 852 180	423	
90%	69 662 274	14 354	2 268 073	551 048	1 717 025	436	3,00%
80%	91 667 221	18 889	2 683 966	1 102 095	1 581 871	451	6,76%
70%	113 672 167	23 423	3 099 860	1 653 143	1 446 717	472	11,58%
60%	135 677 113	27 957	3 515 753	2 204 190	1 311 563	499	18,02%

\*vid lägre anslutningsgrad än 100% kan kostnader för invändligt underhåll av kvarvarande hyreslägenheter tillkomma

tills alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Denna kostnad är ej medräknad i analysen.

\*\* lokalhyror är i förekommande fall avdragna

## J NYCKELTAL

		Anm.
Anskaffningskostnad per m2	55 163 kr	"m2" avser samtliga uthyrbara ytor
Belåning per m2 år 1	9 820 kr	"m2" avser samtliga uthyrbara ytor
Insats per m2 (medel)	50 240 kr	"m2" avser ytor i bostadslägenheter
Driftskostnader per m2 år 1	265 kr	"m2" avser ytor i bostadslägenheter
Skatt & Fast.avg. per m2 år 1	24 kr	"m2" avser samtliga uthyrbara ytor
Fondavsättning per m2 år 1	83 kr	"m2" avser samtliga uthyrbara ytor
Kapitalkostnad per m2 år 1	186 kr	"m2" avser samtliga uthyrbara ytor
Årsavgift per m2 år 1	423 kr	"m2" avser ytor i bostadslägenheter

## K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters årsavgifter vid **100% anslutning**.

Se **KÄNSLIGHETSANALYS 2** på föregående sida för årsavgiftens förändring vid lägre anslutningsgrader.

Lghnr	Lghyta	Våning	Adress	Insats* Kr	Andelstal*	Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/mån	Årsavgift Kr/m <sup>2</sup>
0101	74,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 30	3 603 334	1,7331	32 100	2 675	434
0102	42,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 30	2 284 084	1,0986	20 348	1 696	484
0103	89,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 30	4 203 070	2,0216	37 443	3 120	421
0111	140,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 30	6 567 386	3,0008	55 580	4 632	397
0112	113,0 m <sup>2</sup>	1tr	Danderydsgatan 30	5 475 457	2,5019	46 339	3 862	410
0121	140,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 30	6 633 060	3,0008	55 580	4 632	397
0122	113,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 30	5 530 211	2,5019	46 339	3 862	410
0131	140,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 30	6 698 734	3,0008	55 580	4 632	397
0132	113,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 30	5 584 966	2,5019	46 339	3 862	410
0141	140,0 m <sup>2</sup>	4 tr	Danderydsgatan 30	6 884 408	3,0008	55 580	4 632	397
0142	113,0 m <sup>2</sup>	4 tr	Danderydsgatan 30	5 639 720	2,5019	46 339	3 862	410
0151	77,0 m <sup>2</sup>	5 tr	Danderydsgatan 30	4 329 153	1,7966	33 276	2 773	432
0152	35,0 m <sup>2</sup>	5 tr	Danderydsgatan 30	2 125 917	0,9340	17 300	1 442	494
0153	113,0 m <sup>2</sup>	5 tr	Danderydsgatan 30	5 814 475	2,5019	46 339	3 862	410
0201	82,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 30 A	3 932 688	1,8915	35 034	2 920	427
0202	114,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 30 A	5 207 965	2,5049	46 395	3 866	407
0211	63,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 30 A	3 290 014	1,5033	27 843	2 320	442
0212	41,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 30 A	2 347 054	1,0724	19 863	1 655	484
0213	109,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 30 A	5 292 164	2,4181	44 788	3 732	411
0221	63,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 30 A	3 322 914	1,5033	27 843	2 320	442
0222	41,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 30 A	2 370 525	1,0724	19 863	1 655	484
0223	109,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 30 A	5 345 085	2,4181	44 788	3 732	411
0231	63,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 30 A	3 355 815	1,5033	27 843	2 320	442
0232	41,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 30 A	2 393 995	1,0724	19 863	1 655	484
0233	109,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 30 A	5 403 299	2,4181	44 788	3 732	411
0301	73,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28	3 568 038	1,7161	31 786	2 649	435
0302	114,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28	5 207 965	2,5049	46 395	3 866	407
0303	19,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28	1 179 729	0,5674	10 510	876	553
0311	152,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28	7 185 704	3,2285	59 797	4 983	393
0312	120,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28	5 733 507	2,6198	48 523	4 044	404
0321	152,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28	7 256 361	3,2285	59 797	4 983	393
0322	120,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28	5 790 842	2,6198	48 523	4 044	404
0331	152,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28	7 327 018	3,2285	59 797	4 983	393
0332	120,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28	5 848 177	2,6198	48 523	4 044	404
0341	92,0 m <sup>2</sup>	4 tr	Danderydsgatan 28	4 922 151	2,1303	39 457	3 288	429
0342	58,0 m <sup>2</sup>	4 tr	Danderydsgatan 28	3 165 932	1,4044	26 013	2 168	448
0343	120,0 m <sup>2</sup>	4 tr	Danderydsgatan 28	5 905 512	2,6198	48 523	4 044	404
0401	61,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28 B	3 037 486	1,4609	27 059	2 255	444
0411	61,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28 B	3 191 462	1,4582	27 009	2 251	443
0421	61,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28 B	3 191 462	1,4582	27 009	2 251	443
0431	61,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28 B	3 191 462	1,4582	27 009	2 251	443
0501	68,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28 A	3 348 611	1,6106	29 831	2 486	439
0502	34,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28 A	1 889 580	0,9088	16 833	1 403	495
0503	33,0 m <sup>2</sup>	BV	Danderydsgatan 28 A	1 837 032	0,8836	16 365	1 364	496
0511	53,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28 A	2 870 177	1,3114	24 290	2 024	458
0512	58,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28 A	3 073 721	1,4044	26 013	2 168	448
0513	33,0 m <sup>2</sup>	1 tr	Danderydsgatan 28 A	1 933 718	0,8836	16 365	1 364	496
0521	54,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28 A	2 913 899	1,3314	24 660	2 055	457
0522	56,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28 A	2 989 367	1,3659	25 299	2 108	452
0523	33,0 m <sup>2</sup>	2 tr	Danderydsgatan 28 A	1 933 718	0,8836	16 365	1 364	496
0531	54,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28 A	2 913 899	1,3314	24 660	2 055	457
0532	58,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28 A	3 073 721	1,4044	26 013	2 168	448
0533	33,0 m <sup>2</sup>	3 tr	Danderydsgatan 28 A	1 933 718	0,8836	16 365	1 364	496
Summa	4 380,0 m <sup>2</sup>			220 049 462	100,000	1 852 180		

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring, TV-kanaler utöver basutbud.



\* Andelstalen och insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra styrd med 50% hyra och 50% yta.

För insatserna i trapphus med hiss har dessutom en våningsjustering använts enligt följande:

BV	-5%
1tr	0%
2tr	1%
3tr	2%
4tr	3%
5tr	4%

För trapphus utan hiss har endast BV justeras med -5%. Lägenheter med balkong/terrass har fått ett tillägg på insatsen med 120.000 kr/balkong/terrass.

2015041706616

### SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRENINGENS LOKALHYRESINTÄKTER

Årshyran är angiven inklusive debitering för index fastighetsskatt och värme samt exkl. eventuell moms.

Typ	Årshyra		Hyra/m <sup>2</sup> och år	Hyresgäst	Gäller till
	Yta	totalt			
Kontor	378 m <sup>2</sup>	404 597	1 070	Trönberg & Co Förv AB	
Kontor	95 m <sup>2</sup>	267 744	2 818	Veterinarians Online 247 AB	
Summa	473 m <sup>2</sup>	672 341			

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2015-03-10 för bostadsrättsföreningen Vakteln 4-5, Stockholms kommun, med org.nr 769629-0639.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

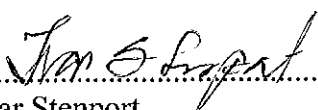
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

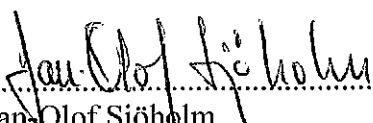
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 11 mars 2015

  
.....  
Ivar Stenport

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2015-03-11 för Brf Vakteln 4-5**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2015-01-02

Brev 2015-03-10 ang. utträde

Stadgar registrerade 2014-12-10

Fastighetsfakta 2014-10-16

Bankoffert SEB 2014-12-18

Uppdaterade räntor SEB 2015-03-09

Teknisk Statusbesiktning rev. 2015-01-27

Uppmätning av lägenheter 2015-03-06

Utkast till aktieöverlåtelseavtal

Taxebundna driftskostnader 2011-2013

Aviseringslista 2014-08-27

2015041706618