

2018022202686

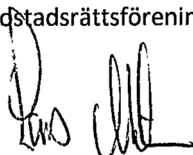
Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Sparvhöken**

769628-8963

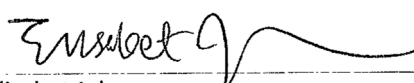
Järfälla kommun

Stockholm 2018-02-19

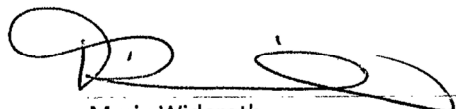
Bostadsrättsföreningen Sparvhöken



Lars Mårtensson



Elisabet Johansson



Maria Wideroth

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-27

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Signatur:**

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sparvhöken, org. nr. 769628-8963, som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-14 har enligt stadgarna, registrerade 2016-12-07, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från april 2018. Tillträde beräknas ske från maj 2018.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Barkarby 2:46
Adress:	Drakengatan 7, Viggengatan 14, Viggengatan 16
Fastighetens areal:	2 693 kvm
Bostadsarea (BOA):	4 041 kvm
Antal bostadslägenheter:	55 st
Antal p-platser i garage:	ca 30 st
Garage:	Föreningen kommer initialt att förfoga över ca 30 st garageplatser i garage på grannfastigheten Järfälla Barkarby 2:45. Garaget nås via byggnad på Järfälla Barkarby 2:45.
Byggnadsår:	2018
Husens utformning:	Flerbostadshus med 4-5 våningar ovan mark, med totalt 55 st bostadslägenheter fördelade på två byggnader, med ett respektive två trapphus.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Gångväg, officialservitut: last.

Föreningens fastighet (Barkarby 2:46) kommer tillsammans med kvarterets andra fastighet (Barkarby 2:45) att delta i gemensamhetsanläggningar med bland annat följande ändamål: garage, gård, dagvattenhantering, källsortering och gemensam konstruktionsdel. Gemensamhetsanläggningarna kommer att vara delägarförvaltade.

Preliminära andelstal:

Barkarby 2:46 (Brf Sparvhöken): 40%

Barkarby 2:45 (Brf Stenfalken): 60%

Föreningens fastighet kan även komma att ingå i ytterligare gemensamhetsanläggning och/eller servitut samt ledningsrätt avseende sopsugsanläggning, ledningskultvert och VA-ledningar.



**Beskrivning av föreningens hus**

Antal våningar:	4-5 våningar ovan mark.
Stomme:	Betong.
Grundläggning:	Platta på mark/Pålar
Fasad:	Puts.
Yttertak:	Takbeläggning av papp, samt delvis sedum.
Bjälklag:	Betong. Takstolar i trä.
Balkong/uteplats:	Balkongplattor i betong. Balkongfronter av perforerad plåt. Uteplatser beläggs med trä.
Takterrasser:	Takterrasser utförs med beläggning av betong.
Fönster:	Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsförråd:	Lägenheternas förråd ligger inom respektive lägenheten, med undantag för ett fåtal lägenheter som har externt förråd (i föreningens byggnad), vilket i förekommande fall framgår av lägenhetens bofaktablåd.

**Installationer**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i undercentral. Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Ventilation:	Mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning.
Hiss:	Hiss till samtliga våningsplan med lägenheter.
El:	Fastigheten är ansluten till elnät.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	Källsorteringsrum gemensamt inom kvarteret. (beläget på Barkarby 2:45) Fastigheten är ansluten till kommunalt sopsugs nät/sopsugsanläggning.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Rum för barnvagnar och rullstolsförvaring. Cykelförråd i källaren hos grannfastigheten (Barkarby 2:45), samt utvändigt cykelparkering på gården.  Gemensam gård inom kvarteret.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.
Kök:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak. Köksnickerier, häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alternativt kyl/frys i enlighet med bofaktaritning.
Badrum:	Klinker, kakel, målat. Kommod, spegelskåp med belysning, WC, dusch i enlighet med bofaktaritning. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i enlighet med bofaktaritning.
Vardagsrum:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.
Sovrum:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.
Förråd/Klädkammare:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.

Signatur:

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar. Föreningen avser även att teckna ansvarsförsäkring för styrelsen.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Sparvhöken V. Hanson AB, org.nr. 559044-2710, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Järfälla Barkarby 2:46. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 28 418 600 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats.

På fastigheten uppför föreningen flerfamiljshus fördelat på två byggnader med ett respektive två trapphus med totalt 55 bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt.

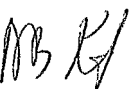
För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, med föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Varav:		
Köpeskilling fastighet	28 418 600	
Köpeskilling aktier	63 000 000	
Entreprenad	124 000 000	
Övrigt	29 701 400	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>245 120 000</b>	<b>60 658</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	186 770 000	46 219
Lån	58 350 000	14 439
<b>Summa finansiering</b>	<b>245 120 000</b>	<b>60 658</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt



Signatur:

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**

**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning med Nordea till villkor som framgår nedan. Föreningens årsavgiftsuttag motsvarar dock en högre genomsnittlig ränta, vilket innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan (ca 3%) och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven till att amortera utöver plan. För det fall den faktiska räntan inte överensstämmer med nedan kommer räntereserven att påverkas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande ca 0,5 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 350 000	1 år	0,80%	66 800
Lån 2	13 000 000	4 år	1,90%	247 000
Lån 3	17 000 000	5 år	2,20%	374 000
Lån 4	20 000 000	7 år	2,90%	580 000
<b>Summa</b>	<b>58 350 000</b>			<b>1 267 800</b>
				<b>1 267 800</b>
Räntekostnad, år 1				300 000
Amortering, år 1				336 825
Likviditets-/räntereserv				
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 904 625</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **121 230**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	101 025 000
Avskrivningsbelopp:	1 010 250

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



Signatur:

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

**Driftskostnader avseende fastighet**

Vattenförbrukning	135 000
Elförbrukning fastighet	55 000
Elförbrukning bostad	251 471
Uppvärmning (central anläggning fjärrvärme)	225 000
Bredband- och telefonianslutning	7 200
Skötsel, förbrukning, underhåll	5 000
Takskottning	8 625
Kontorsmaterial, föreningsadm	3 000
Städning	66 640
Hisservice (5 års skötsel ingår i TE)	51 000
Årlig hissbesiktning	3 000
Teknisk förvaltning	105 000
Ekonomisk förvaltning	74 375
Fastighetsförsäkringar	51 301
Revision	14 375
Styrelsearvoden	40 000
Löpande underhåll/ Oförutsedda kostnader	20 675
<b>Summa driftskostnader fastighet</b>	<b>1 116 662</b>

Kostnad för hiss avgår år 1-5	-51 000
-------------------------------	---------

**Totala driftskostnader avseende gemensamhetsanläggningar (garage, gård, avfall)**

Elförbrukning till fastigheten	38 561
Uppvärmning (central anläggning fjärrvärme)	17 112
Trädgård och gård (skötsel sedumtak)	85 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	3 000
Snöröjning	46 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	2 000
Drift sopsug	132 039
Källsortering	45 000
Städning	32 000
Teknisk förvaltning	35 000
Service garageport	10 000
Styrelsearvoden	20 000
Extern drift garage	78 854
Fastighets skatt	62 838
<b>Summa driftskostnader gemensamhetsanläggning</b>	<b>607 404</b>
<b>Varav föreningen svarar för 40 %</b>	<b>242 962</b>

40 % av kostnad för trädgård avgår år 1-2	-34 000
---	---------

<b>Summa driftskostnader totalt</b>	<b>1 274 624</b>
-------------------------------------	------------------

**Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär beräkning i enlighet med lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär beräkning i enlighet med lägenhetstabell.

**Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- TV/bredband/telefoni	uppskattad kostnad ca 5 000-7 000 kr per år (ca 400-600 kr per månad)
- Hemförsäkring	uppskattad kostnad ca 2 500 - 4 000 kr per år (ca 200-350 kr per månad)

2018022202692

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	15 000 000
byggnad bostäder	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>67 000 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
---------------------------	---

<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>0</b>
---	----------

<b>SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR</b>	<b>3 300 479</b>
---	------------------

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	2 685 864
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	107 400
Årsavgifter hushållsel <sup>1)</sup>	251 471
Hysesintäkter garageplatser <sup>2)</sup>	255 744

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten och hushållsel baserad på en uppskattad normalförbrukning.

2) Beräknad hyresintäkt för 30 garageplatser á 720 kr exklusive moms per månad.

<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>3 300 479</b>
---------------------------------	------------------



Signatur:




## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	2 685 864	665
Årsavgifter varmvatten	107 400	
Årsavgift hushållsel	251 471	
Hysesintäkter garageplatser	255 744	
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 300 479</b>	
Driftskostnader	1 274 624	315
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	1 010 250	250
Räntekostnader	1 267 800	
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 552 674</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-252 194</b>	
Avsättning underhållsfond	121 230	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	3 300 479	
Summa kostnader	-3 552 674	
Återföring avskrivningar	1 010 250	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>758 056</b>	188
Amorteringar	-300 000	74
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>458 056</b>	<b>113</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2018022202694



Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>1)</sup>
F-1001	3 RoK	73,5	2 876 000	719 000	3 595 000	1,8189%	50 364	4 574	1 980
F-1002	2 RoK	66,0	2 236 000	559 000	2 795 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1003	2 RoK	65,0	2 476 000	619 000	3 095 000	1,6085%	44 580	4 045	1 800
F-1101	3 RoK	73,5	2 780 000	695 000	3 475 000	1,8189%	50 364	4 574	1 980
F-1102	2 RoK	66,0	2 300 000	575 000	2 875 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1103	2 RoK	66,0	2 236 000	559 000	2 795 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1104	3 RoK	78,0	2 876 000	719 000	3 595 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
F-1201	3 RoK	73,5	2 820 000	725 000	3 525 000	1,8189%	50 364	4 574	1 980
F-1202	2 RoK	66,0	2 340 000	585 000	2 925 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1203	2 RoK	66,0	2 280 000	570 000	2 850 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1204	3 RoK	78,0	2 920 000	730 000	3 650 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
F-1301	3 RoK	73,5	2 900 000	725 000	3 625 000	1,8189%	50 364	4 574	1 980
F-1302	2 RoK	66,0	2 420 000	605 000	3 025 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1303	2 RoK	66,0	2 360 000	590 000	2 950 000	1,6333%	45 180	4 107	1 800
F-1304	3 RoK	78,0	3 000 000	750 000	3 750 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
G-1001	3 RoK	91,5	3 080 000	770 000	3 850 000	2,2643%	58 740	5 694	2 340
G-1002	1 RoK	36,5	1 640 000	410 000	2 050 000	0,9032%	25 032	2 271	1 140
G-1003	2 RoK	56,0	2 200 000	550 000	2 750 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1004	2 RoK	52,0	2 156 000	539 000	2 695 000	1,2868%	35 508	3 236	1 440
G-1005	3 RoK	84,5	3 036 000	759 000	3 795 000	2,0911%	56 244	5 258	2 220
G-1101	4 RoK	99,5	3 160 000	790 000	3 950 000	2,4623%	63 240	6 192	2 520
G-1102	2 RoK	56,0	2 208 000	552 000	2 760 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1103	2 RoK	56,0	2 128 000	532 000	2 660 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1104	2 RoK	52,0	2 100 000	525 000	2 625 000	1,2868%	35 508	3 236	1 440
G-1105	3 RoK	78,0	2 976 000	744 000	3 720 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
G-1201	4 RoK	99,5	3 196 000	799 000	3 995 000	2,4623%	63 240	6 192	2 520
G-1202	2 RoK	56,0	2 256 000	564 000	2 820 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1203	2 RoK	56,0	2 176 000	544 000	2 720 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1204	2 RoK	52,0	2 140 000	535 000	2 675 000	1,2868%	35 508	3 236	1 440
G-1205	3 RoK	78,0	3 016 000	754 000	3 770 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
G-1301	4 RoK	99,5	3 276 000	819 000	4 095 000	2,4623%	63 240	6 192	2 520
G-1302	2 RoK	56,0	2 336 000	584 000	2 920 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1303	2 RoK	56,0	2 256 000	564 000	2 820 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
G-1304	2 RoK	52,0	2 220 000	555 000	2 775 000	1,2868%	35 508	3 236	1 440
G-1305	3 RoK	78,0	3 096 000	774 000	3 870 000	1,9302%	52 548	4 854	2 040
G-1401	4 RoK	110,0	4 236 000	1 059 000	5 295 000	2,7221%	69 120	6 845	2 760
G-1402	4 RoK	107,0	4 316 000	1 079 000	5 395 000	2,6479%	67 140	6 659	2 700
H-1001	3 RoK	91,5	3 020 000	755 000	3 775 000	2,2643%	58 740	5 694	2 340
H-1002	1 RoK	36,5	1 596 000	399 000	1 995 000	0,9032%	25 032	2 271	1 140
H-1003	2 RoK	56,0	2 128 000	532 000	2 660 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1004	4 RoK	102,0	3 320 000	830 000	4 150 000	2,5241%	63 900	6 347	2 580
H-1101	4 RoK	99,0	3 160 000	790 000	3 950 000	2,4499%	62 880	6 161	2 520
H-1102	2 RoK	56,0	2 256 000	564 000	2 820 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1103	2 RoK	56,0	2 176 000	544 000	2 720 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1104	4 RoK	95,0	3 116 000	779 000	3 895 000	2,3509%	60 180	5 912	2 460
H-1201	4 RoK	99,0	3 196 000	799 000	3 995 000	2,4499%	62 880	6 161	2 520
H-1202	2 RoK	56,0	2 288 000	572 000	2 860 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1203	2 RoK	56,0	2 208 000	552 000	2 760 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1204	4 RoK	95,0	3 160 000	790 000	3 950 000	2,3509%	60 180	5 912	2 460
H-1301	4 RoK	99,0	3 276 000	819 000	4 095 000	2,4499%	62 880	6 161	2 520
H-1302	2 RoK	56,0	2 368 000	592 000	2 960 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1303	2 RoK	56,0	2 288 000	572 000	2 860 000	1,3858%	38 940	3 485	1 560
H-1304	4 RoK	95,0	3 240 000	810 000	4 050 000	2,3509%	60 180	5 912	2 460
H-1401	4 RoK	110,0	4 360 000	1 090 000	5 450 000	2,7221%	69 120	6 845	2 760
H-1402	4 RoK	110,0	4 236 000	1 059 000	5 295 000	2,7221%	69 120	6 845	2 760
<b>Summa</b>		<b>4 041</b>	<b>149 416 000</b>	<b>37 354 000</b>	<b>186 770 000</b>	<b>100%</b>	<b>2 685 864</b>	<b>251 471</b>	<b>107 400</b>

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten och hushållsel baserad på en uppskattad normalförbrukning.

2018022202695

Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	2 685 864	2 739 581	2 794 373	2 850 260	2 907 266	2 965 411	3 274 053	3 614 819
Årsavgifter varmvatten	107 400	109 548	111 739	113 974	116 253	118 578	130 920	144 546
Årsavgifter hushållsel	251 471	256 501	261 631	266 863	272 201	277 645	306 542	338 447
Hysesintäkter garageplatser	255 744	260 859	266 076	271 398	276 826	282 362	311 751	344 198
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 300 479</b>	<b>3 366 489</b>	<b>3 433 819</b>	<b>3 502 495</b>	<b>3 572 545</b>	<b>3 643 996</b>	<b>4 023 266</b>	<b>4 442 011</b>
<b>Driftkostnader</b>								
Driftkostnader	1 274 624	1 300 116	1 360 799	1 388 015	1 415 775	1 496 110	1 651 827	1 823 750
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	97 340
Avskrivningar	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250
Räntekostnader <sup>2)</sup>	1 267 800	1 442 500	1 433 500	1 424 500	1 558 500	1 685 500	1 660 500	1 615 500
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 552 674</b>	<b>3 752 866</b>	<b>3 804 549</b>	<b>3 822 765</b>	<b>3 984 525</b>	<b>4 191 860</b>	<b>4 322 577</b>	<b>4 546 840</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-252 194</b>	<b>-386 377</b>	<b>-370 730</b>	<b>-320 269</b>	<b>-411 980</b>	<b>-547 864</b>	<b>-299 311</b>	<b>-104 829</b>
Avsättning underhållsfond	121 230	121 230	121 230	121 230	121 230	121 230	121 230	121 230
Fritt eget kapital	0	-252 194	-638 572	-1 009 301	-1 329 571	-1 741 550	-4 012 617	-4 935 302
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	3 300 479	3 366 489	3 433 819	3 502 495	3 572 545	3 643 996	4 023 266	4 442 011
Summa kostnader	-3 552 674	-3 752 866	-3 804 549	-3 822 765	-3 984 525	-4 191 860	-4 322 577	-4 546 840
Återföring avskrivningar	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250	1 010 250
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>758 056</b>	<b>623 873</b>	<b>639 520</b>	<b>689 981</b>	<b>598 270</b>	<b>462 386</b>	<b>710 939</b>	<b>905 421</b>
Amorteringar <sup>3)</sup>	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>458 056</b>	<b>323 873</b>	<b>339 520</b>	<b>389 981</b>	<b>298 270</b>	<b>162 386</b>	<b>410 939</b>	<b>605 421</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>4)</sup>	0	458 056	781 928	1 121 449	1 511 429	1 809 700	3 089 883	5 718 448
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 131 480	1 131 480	1 131 480	1 131 480	1 131 480	1 131 480	1 131 480	1 131 480
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,17%	2,48%	2,48%	2,48%	2,73%	2,96%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	4 041	4 041	4 041	4 041	4 041	4 041	4 041	4 041

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) När räntebindingstiden har löpt ut för föreningens respektive lån har räntan i denna prognos antagits till 3 %.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med ca 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

2018022202697

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	3 044 735	3 105 630	3 167 743	3 231 098	3 295 720	3 361 634	3 711 515	4 097 813
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	753	769	784	800	816	832	918	1 014
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika) <sup>1)</sup></b>								
Årsavgift, totalt	3 628 235	3 686 130	3 745 243	3 805 598	3 867 220	3 930 134	4 265 015	4 636 313
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	898	912	927	942	957	973	1 055	1 147
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	144	144	143	142	141	141	137	133
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika) <sup>1)</sup></b>								
Årsavgift, totalt	4 211 735	4 266 630	4 322 743	4 380 098	4 438 720	4 498 634	4 818 515	5 174 813
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 042	1 056	1 070	1 084	1 098	1 113	1 192	1 281
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	289	287	286	284	283	281	274	267
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 044 735	3 115 819	3 153 950	3 227 838	3 303 528	3 329 047	3 740 729	4 220 982
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	753	771	780	799	818	824	926	1 045
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	-3	-1	2	-8	7	30
Nettoutbetalningar +/-	0	10 189	-13 793	-3 260	7 809	-32 587	29 213	123 169
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 044 735	3 126 008	3 175 041	3 260 582	3 348 715	3 387 509	3 879 630	4 486 119
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	753	774	786	807	829	838	960	1 110
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	2	7	13	6	42	96
Nettoutbetalningar +/-	0	20 378	7 298	29 484	52 996	25 875	168 115	388 306

1) I denna analys har eventuell räntereserv inte beaktats.

Signatur:

## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sparvhöken, org.nr 769628-8963, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen, 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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

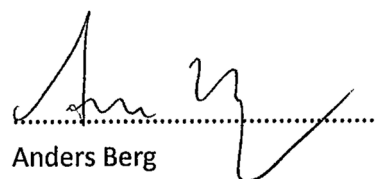
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgåts.

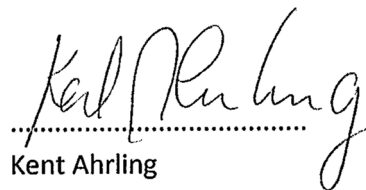
Stockholm 2018-02-20



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-02-20



Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 20 februari 2018 avseende ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Sparvhöken, org. nr 769628-8963**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2017-12-15
- Stadgar, registrerade 2016-12-07
- Fastighetsdatautdrag Järfälla Barkarby 2:46, 2017-12-15
- Offert försäkring Brandkontoret, 2017-08-16
- Aktieöverlåtelseavtal, 2016-06-11  
(V Hanson Holding AB – Brf Sparvhöken)
- Transportöverlåtelse, 2016-06-13  
(Sparvhöken V. Hanson AB – Brf Sparvhöken)
- Totalentreprenadkontrakt, 2017-01-26, inklusive bilaga 6, 2016-10-10  
(Brf Sparvhöken – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB)
- Tillägg till totalentreprenadkontrakt, 2017-06-13  
(Brf Sparvhöken – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB)
- Beräkning anskaffningskostnad
- Bankoffert Nordea, 2018-02-19
- Avskrivningsunderlag
- Beräkning taxeringsvärde, 2018-02-05
- Bygglov, 2015-12-21  
(Järfälla kommun – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB)
- Bilder och fasadritningar, 2015-11-06/2016-03-24
- Ritningar, 2015-10-29
- Offert insatsgaranti, CBL Insurance, 2018-02-09

