

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPRINTA I SUNDBYBERG

Sundbybergs kommun

ORG. NR: 769634-2877

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sprinta i Sundbyberg som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 23 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april 2019 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Vid upprättande av ekonomisk plan pågår stomkompletteringar samt arbeten med inredning och ytskikt. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2019.

Föreningen har per den 13 mars 2019 förvärvat fastigheten Hovslagaren 1 i Sundbybergs kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 27 455 355 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 6 040 178 kronor. Föreningen har också den 13 mars 2019 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 52 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 33 parkeringsplatser i garage i källare.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Sundbyberg, Hovslagaren 1
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Brogatan 7-11
Fastighetens areal:	2 185 kvm
Bostadsarea:	2 803 kvm
Antal bostadslägenheter:	52 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 12 december 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i augusti 2017 och färdigställs i juni 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	52 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen, radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna Varje lägenhet har eget abonnemang
Sophantering:	Nedgrävda sopkassuner för mat- och hushållsavfall Miljöhus med kärl för källsortering
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Enl ritning	Enl ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong, dammbunden	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong, dammbunden	Betong, gips, målade	Betong, målat	Utslagsvask
Barnvagns-/rullstolsrum:	Betong, målat	Betong, gips, målade	Betong, målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong, målat	Målade	Målat	Närvarostyrd belysning Nätväggar Hylla i förråd
Garage:	Betong, dammbunden	Betong, målat	Betong	Pelare målas
Miljöhus:	Betong, dammbunden	Betong, minerit	Minerit	Ståldörr

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, sandlåda, grillplats, utegym-utrustning, miljöhus.

Parkering

Föreningen har 33 parkeringsplatser i garage i källarplan.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende en lekplats tillsammans med fastigheterna Sundbyberg Ponnyn 19, Sundbyberg Hästskon 1 och Sundbyberg Hästskon 2. Andel och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut gällande gällande vattenledning.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg eller kross
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, plåt
Uteplatser:	Betongplattor, skärmar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Puts, trä
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/ frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive moms	195 396 500 kr
Likviditetsreserv	60 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	195 456 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 24 600 000 kr för mark och 81 600 000 kr för byggnad uppdelat på 81 600 000 kr för bostäder och 3 052 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	10 861 625	ca 3 mån	2,56	278 525	38 016	316 541
Lån 2	10 861 625	ca 2 år	2,56	278 525	38 016	316 541
Lån 3	10 861 625	ca 3 år	2,62	284 580	38 016	322 596
Lån 4	10 861 625	ca 5 år	3,65	396 595	38 016	434 611
Summa	43 446 500			1 238 225	152 063	1 390 288
Insatser	152 010 000					
Summa Finansiering	195 456 500					
Kapitalkostnader				1 238 225	152 063	1 390 288

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,8 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 152 063 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	53 577 kr
2. Insatser per kvm (BOA)	54 231 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 500 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	740 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	359 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	693 kr
7. Amortering per kvm (BOA+LOA)	54 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	115 kr

2019032507107

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 390 288

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	54 000	
Teknisk förvaltning	50 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	12 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Fastighetsskötsel	80 000	
Städning	60 000	
Mark och trädgård	50 000	
Service tekniska installationer	58 000	
Vattenförbrukning	100 000	
Uppvärmning	156 000	
El gemensam	103 000	
Sophämtning	90 000	
Löpande underhåll, OVK	8 000	
Snöröjning och renhållning	30 000	
TV, bredband och telefoni	53 820	
Gemensamhetsanläggning, lekplats	7 102	
Garage	8 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 004 922	1 004 922
Avsättning till yttre underhåll		84 090
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage ³		30 520
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		2 509 820

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1. Fastighetsskatt till och med värdeår betalas av Ikano Bostadsutveckling AB.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			2 020 400
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			53 820
Hysesintäkter garage ³	33 platser	1100 kr/plats/månad	435 600
Summa intäkter			2 509 820

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 035 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Brogatan 11	701	2 RoK	54	M	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	702	1 RoK	38	M	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	703	4 RoK	94	Ingl. B	3,0675%	61 976	5 165	1 035	86	63 011	5 251
	711	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	712	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	713	4 RoK	94	Ingl. B	3,0675%	61 976	5 165	1 035	86	63 011	5 251
	721	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	722	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	723	4 RoK	94	Ingl. B	3,0675%	61 976	5 165	1 035	86	63 011	5 251
	731	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
Brogatan 9	732	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	733	4 RoK	94	Ingl. B	3,0675%	61 976	5 165	1 035	86	63 011	5 251
	741	2 RoK	43	B	1,6119%	32 567	2 714	1 035	86	33 602	2 800
	742	3 RoK	73	Ingl. B	2,4681%	49 865	4 155	1 035	86	50 900	4 242
	801	3 RoK	68	M	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	802	1 RoK	38	M	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	803	1 RoK	38	M	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	804	2 RoK	54	M	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	811	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	812	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
Brogatan 7	813	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	814	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	821	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	822	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	823	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	824	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	831	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	832	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	833	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	834	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
Brogatan 7	841	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	842	1 RoK	39	B	1,4977%	30 260	2 522	1 035	86	31 295	2 608
	843	1 RoK	39	B	1,4977%	30 260	2 522	1 035	86	31 295	2 608
	844	2 RoK	43	B	1,6119%	32 567	2 714	1 035	86	33 602	2 800
	901	2 RoK	59	M	2,0685%	41 792	3 483	1 035	86	42 827	3 569
	902	1 RoK	38	M	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	903	3 RoK	68	M	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ² ²	Mark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Brogatan 7	911	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	912	2 RoK	59	B	2,0685%	41 792	3 483	1 035	86	42 827	3 569
	913	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	914	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	921	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	922	2 RoK	59	B	2,0685%	41 792	3 483	1 035	86	42 827	3 569
	923	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	924	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	931	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
	932	2 RoK	59	B	2,0685%	41 792	3 483	1 035	86	42 827	3 569
	933	1 RoK	38	B	1,4692%	29 684	2 474	1 035	86	30 719	2 560
	934	3 RoK	68	B	2,3254%	46 982	3 915	1 035	86	48 017	4 001
	941	1 RoK	25		1,0981%	22 186	1 849	1 035	86	23 221	1 935
	942	3 RoK	75	B	2,5252%	51 019	4 252	1 035	86	52 054	4 338
	943	2 RoK	54	B	1,9258%	38 909	3 242	1 035	86	39 944	3 329
diff					-0,0004%	-13			0	-13	
S:a	52 lgh		2 803		100,0000%	2 020 400		53 820		2 074 220	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area

3) M = mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = balkong, Ingl.B = inglasad balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 020 400	2 060 808	2 102 024	2 144 065	2 186 946	2 230 685	2 462 856	2 719 192
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	53 820	54 896	55 994	57 114	58 256	59 422	65 606	72 435
Årsavgift kr/m²	740	755	770	785	801	817	902	996
Övriga intäkter	435 600	444 312	453 198	462 262	471 507	480 938	530 994	586 260
Hyresintäkter garagelokaler	435 600	444 312	453 198	462 262	471 507	480 938	530 994	586 260
Summa intäkter	2 509 820	2 560 016	2 611 217	2 663 441	2 716 710	2 771 044	3 059 457	3 377 887
Kapitalkostnader								
Räntor	1 238 225	1 233 891	1 229 339	1 224 556	1 219 532	1 214 254	1 183 588	1 144 355
Amorteringar	152 063	159 742	167 809	176 284	185 186	194 538	248 877	318 394
Driftskostnader	1 004 922	1 025 020	1 045 521	1 066 431	1 087 760	1 109 515	1 224 994	1 352 493
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	30 520	31 130	31 753	32 388	33 036	33 697	37 204	41 076
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	98 280
Summa övriga kostnader	30 520	31 130	31 753	32 388	33 036	33 697	37 204	139 356
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 425 730	2 449 784	2 474 422	2 499 659	2 525 514	2 552 004	2 694 663	2 954 598
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättning, årets	84 090	85 772	87 487	89 237	91 022	92 842	102 505	113 174
Ackumulerad fondavsättning	84 090	169 862	257 349	346 586	437 608	530 450	1 023 267	1 567 377
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	60 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde	0	24 460	49 308	74 545	100 174	126 198	262 289	310 115
Ackumulerat kassaflöde	60 000	84 460	133 768	208 313	308 487	434 685	1 469 952	3 117 432
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	2 509 820	2 560 016	2 611 217	2 663 441	2 716 710	2 771 044	3 059 457	3 377 887
Avskrivning enl K3-regelverket	1 859 117	1 859 117	1 859 117	1 859 117	1 859 117	1 859 117	1 859 117	1 891 230
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 622 964	-1 589 143	-1 554 513	-1 519 052	-1 482 735	-1 445 539	-1 245 446	-1 149 547

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	3 052 000	3 113 040	3 175 301	3 238 807	3 303 583	3 369 655	3 720 371	4 107 590
Låneskuld	43 446 500	43 294 437	43 134 695	42 966 886	42 790 602	42 605 416	41 529 398	40 152 824

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 152 063 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	895	909	924	939	954	969	1050	1139
Antagen räntenivå + 2%	1050	1064	1078	1092	1106	1121	1198	1282
Antagen räntenivå - 1%	585	600	616	632	648	665	754	853
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	740	759	778	798	818	839	952	1086
Antagen inflationsnivå + 2%	740	763	786	811	836	862	1006	1189
Antagen inflationsnivå - 1 %	740	751	762	773	784	796	856	918

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

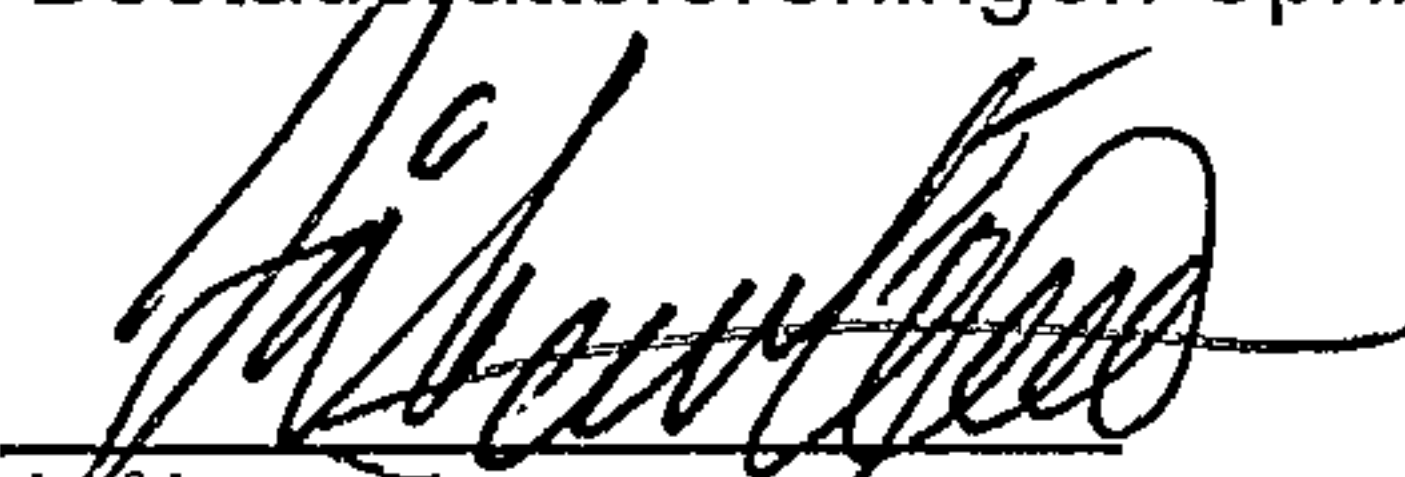
Antagen inflationsnivå 2 %

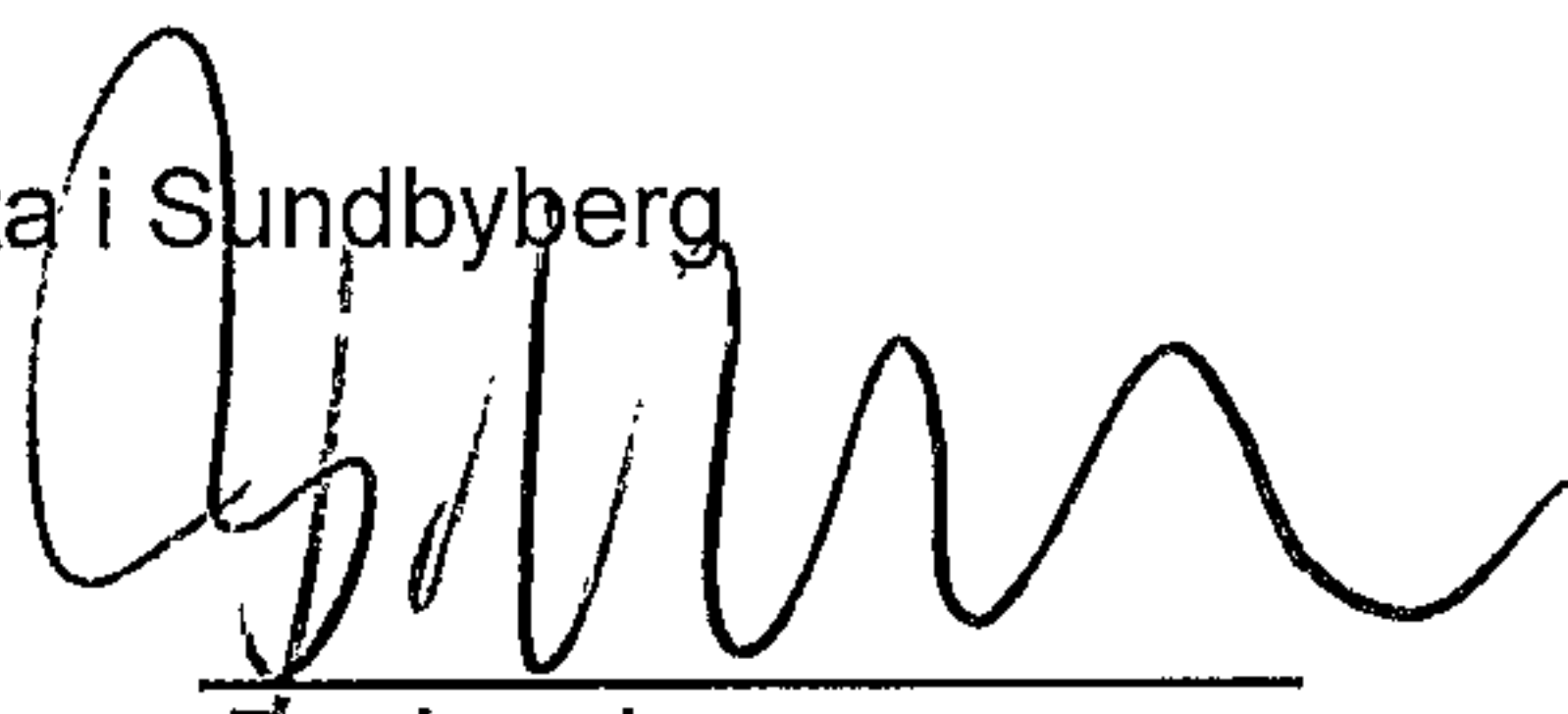
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen attt bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 13 mars

Bostadsrättsföreningen Sprinta i Sundbyberg


Håkan Erson


Bo Jacobsson


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 mars 2019 för bostadsrättsföreningen Sprinta i Sundbyberg, org. nr: 769634-2877.

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

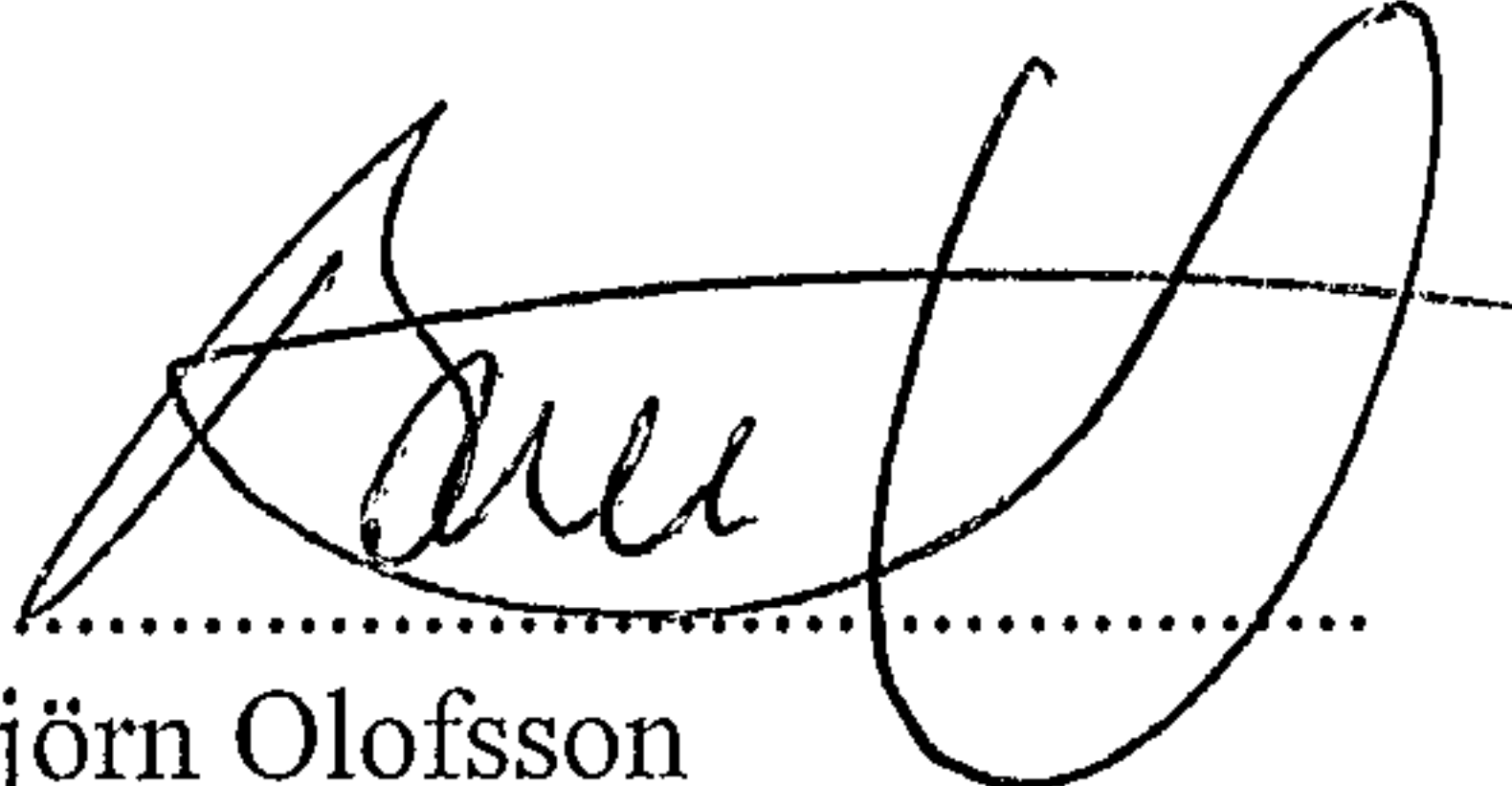
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

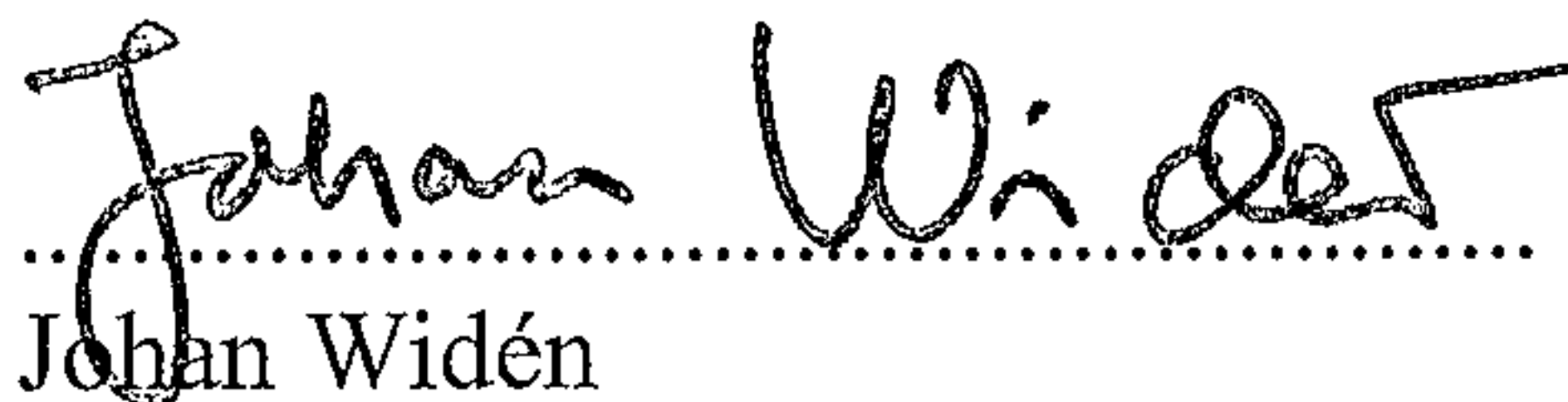
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 mars 2019



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-18 för Brf Sprinta i Sundbyberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-03-23
2. Registreringsbevis	2019-01-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-03-13
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2019-03-13
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-05-19
6. Exploateringsavtal	2016-
7. Utdrag från fastighetsregistret	2019-01-11
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglovsbeslut	2016-12-12
10. Bekräftelse	2019-03-13
11. Samtal med kontrollansvarig	Odaterad
12. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
13. Aktuella räntor per 2019-02-27	2019-02-27
14. Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	2019-03-13
15. Beställning av färdigställandeförsäkring	2018-03-18
16. Beräkning av preliminär skatteskuld	Odaterad
17. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
18. Avräkning köpeskilling mot ekonomisk plan	Odaterad

ju