

Upprättad 2014-01-29

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sparven 18
Organisationsnr. 769626-7710

Kommun: Sundbyberg

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15

Bilaga 1 Teknisk utredning

*Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5
Styrelsen ska hålla en registrerad
ekonomiskplan tillgänglig för var och en
som vill ta del av planen.*

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sparven 18 i Sundbyberg kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

2013-08-14

Fastighetsägaren till fastigheten Sparven 18 i Sundbyberg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Tulegatan 4-6 A-E i Sundbyberg nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till våren 2014. Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i ett nybildat bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Sundbyberg Sparven 18. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg,

2013-09-05

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sparven 18
Adress: Tulegatan 4-6 A-E
Ägandeform: Äganderätt

Markareal: 1 793 m²
Byggnadsår: 1936
Antal bostadslägenheter: 54 st
Lägenhetsarea: 2 542 m²
Antal lokaler: 10 st
Lokalarea: 1 665 m²
Total yta: 4 207 m²

Ytorna ovan är uppgivna och ej uppmätta.

Byggnader: Sparven 18 omfattar två lamellhus med källare. Fem uppgångar. Till fastigheten hör 10 st lokaler. Fastigheten har typkod 321.

Planbestämmelser:

Planer 0183K-F223 Tomtindelning 1958-05-03
Planer 01-SUS-33 Stadsplan 1972-03-14

Fastigheten belastas inte av något servitut

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 13
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få
komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller
för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har
rätt att utföra.*

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Självdagsfrånluft
Avlopp/vatten/sanitet	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål och varmvatteninstallationer av koppar.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd men icke godkänd.
Energideklaration:	Ej redovisad.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoringar i källarplanen.
Elinstallationer:	Serviser och serviscentraler utbyta, fastighetscentraler och huvudledningar m.m. i huvudsak från byggnadsåret. Installationer i lägenheter av blandad ålder. Huvudledningar till de flesta lokaler utbyta.
Skyddsrum:	Finns i källarplan
Tomt/mark:	I all huvudsak hårdgjorda ytor uppepå gårdsbjälklag.
Tvättstugor:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel. Klinkergolv, kakel/målade väggar, målade tak.
Vindsplan:	Lägenhetsförråd
Källare/suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, skyddsrum och lokaler.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk utredning)

Undergrund:	Berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, betong.	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.	
Yttertak:	Dubbelkupiga lertegeltakpannor. Smärre delar med plåt.	
Fasad:	Betongsockel eller putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.	
Balkong:	Betongplatta, stålbalksram, räcke och skärm.	
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar till bostäder. Varierande utförande på lokalfönster.	
Entréer/trapphus:	Lackat trä med glasade partier. Betongmosaikgolv, målad pust på vägg och i tak. Handledare och räcke.	
Övriga dörrar:	<i>Källardörrar:</i>	Stål.
	<i>Lägenhetsdörrar:</i>	Trä eller s.k. säkerhetstyp.
	<i>Entréedörrar:</i>	Lackat trä med glasade partier.
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.	
Invändiga tak:	Målade.	
Golv:	<i>Vardagsrum:</i>	Plastmatta eller Parkett.
	<i>Sovrum/övr.rum:</i>	Plastmatta.
	<i>Kök:</i>	Plastmatta.
	<i>Avvikelse förekommer.</i>	
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i vissa (kanalansluten fläkt i någon), kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder.	
	<i>Avvikelse förekommer.</i>	
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kakel eller väggplastmatta på vägg, duschplats (badkar i några), wc-stol, tvättställ. Elhanddukstork i vissa. Paxfläkt i några. Sanitetsartiklar och ytskikt av blandad ålder.	
	<i>Avvikelse förekommer.</i>	

Besiktningsmannens noterade brister

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se även bilaga 1 Teknisk utredning.

Fasad	Kompl. fogning tegel och skorstenar ca 2014	200 000 kr
Balkonger	Renovering, 2014	2 800 000 kr
Fönster	Renovering av fönster / fönsterdörrar, snarast	1 200 000 kr
Gemensamma utrymmen	Komplettering med en TM och en TT, ca 2014	90 000 kr
	Ytskickstuppfräschning tvättstuga, ca 2014	100 000 kr
	Utbyte 2 TM och 1 TM, ca 2016	130 000 kr
Värmedistribution	Utbyte stamregleringsventiler, 2014	150 000 kr
	Utbyte radiatorventiler, 2014	120 000 kr
Avlopp/vatten	VA-stambyte (inkl badrum m.m.) ca 2014	10 000 000 kr
Ventilation	Rensning m.m. frånluftskanaler, 2014	150 000 kr
Elinstallationer	Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014	2 200 000 kr
Summa		17 140 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	17 140 000 kr
Totalt	17 140 000 kr

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
 BRL 7 kap. § 12
 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2012

Typkod: 321

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	21 230 000 kr	20 200 000 kr	1 030 000 kr
Byggnad	29 762 000 kr	25 000 000 kr	4 762 000 kr
Summa	50 992 000 kr	45 200 000 kr	5 792 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	70 000 000 kr
Lagfart/juristkostnader 1)	800 000 kr
Pantbrevskostnader (2,0% av inteckningsvärdet)	210 000 kr
Initialkostnader	750 000 kr
Dispositionsfond	17 140 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	88 900 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt, i det här fallet med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	35 000 000 kr	3,83%	1 340 500 kr
Revers 2)	5 281 000 kr	0,00%	0 kr

Summa lån **40 281 000 kr** **1 340 500 kr**

Finansiering	
Medlemmars insats	48 619 000 kr
Upplåtelseavgift	0 kr
Summa insatser	48 619 000 kr

Summa finansiering **88 900 000 kr**

2) Finansieras vid försäljning efter tillträdet av tillkommande upplåtelser av bostadsrätter. Föreningen kommer vid tillträdet att ha 4 stycken tomma bostäder (som kan göras om till 5 st) med en total yta om 194 kvm vilket uppskattas till ett värde om ca 8 Mkr.

Finansieringen är baserad på att ca 76 % av antalet lägenheter förvärvas såsdom bostadsrätt samt att ca 24 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,83 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 340 500 kr
Summa kapitalkostnader	1 340 500 kr

Driftkostnader

Administration	128 142 kr
Fastighetsskötsel	162 243 kr
Löpande underhåll	131 205 kr
Städning	81 598 kr
Renhållning	281 754 kr
Vatten	165 128 kr
Fastighetsel	103 866 kr
Uppvärmning	377 525 kr
Försäkringar	78 310 kr
Övrigt	105 420 kr
Summa driftkostnader	1 615 191 kr

Skatt och avgäld

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	151 500 kr
Summa skatt och avgäld	151 500 kr

Sammanställning av kostnader

Kapitalkostnad	1 340 500 kr
Driftkostnader 3)	1 615 191 kr
Skatt och avgäld	151 500 kr
Summa kostnader	3 107 191 kr

Amorteringar/avsättningar

Amorteringar	0 kr
Avsättningar underhåll	50 992 kr
Summa amorteringar/avsättningar	50 992 kr

Avskrivningar

Avskrivningar 4)	90 812 kr
Summa avskrivningar	90 812 kr

Intäkter

Hysesintäkter, lokaler	1 320 050 kr
Hysesintäkter, bostäder	779 712 kr
Summa intäkter	2 099 762 kr

Nettokostnad	inklusive avskrivning	1 098 241 kr
Nettoutbetalning	inklusive fondavsättning	1 058 421 kr

Nödvändig nivå på årsavgift	1 098 241 kr
------------------------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	4 021 500 kr
--------------------------	--------------

3) Driftkostnaden är riktvärden hämtade från REPAB FAKTA samt från säljaren.

4) Enligt komponentbaserad avskrivningsplan.

Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad 2007:2 ska nödvändig nivå på årsavgift beräknas så som det största beloppet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar.

Skillnaden är att i kostnader räknas avskrivning in men inte i utbetalningsdelen där amortering/avsättning till underhållsfond räknas in. Det innebär att det största beloppet av avskrivningar eller amortering/avsättning till underhållsfond ska tas med i beräkningen av årsavgiften.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Styrelsen skall antingen upptätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkneskapsår, minskas i motsvarande mån. I avvaktan på att en ev. underhållsplan upprättas har i planen avsättningar gjorts med 0,1% av taxeringsvärdet samt med avskrivningar.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 13 st. hyresrätter (ca 717 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 27 mkr.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Planen grundar sig på att 76% av bostäderna blir bostadrätter inom ett år och att resterande bostäder kvarstår som hyresrätter med bostadsrättsföreningen som värd. Finansieringen av anskaffningskostnaden om 88 900 000 kr utörs, förutom av insatser om 48 619 000 kr och föreningslån om 35 000 000 kr, av en säljarrevers om 5 281 000 kr. Amortering av säljarrevers kommer att ske genom att tomma samt ledigblivna lägenheter säljs av föreningen. Detta innebär att säljarreversen initialt kan komma att bli större.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Grundregler BRL 1 kap.§3

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2014	År 2 2015	År 3 2016	År 4 2017	År 5 2018	År 6 2019	År 7 2020	År 8 2021	År 9 2022	År 10 2023	År 11 2024
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr	35 000 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr	1 340 500 kr
Driftkostnader	1 615 191 kr	1 647 495 kr	1 680 445 kr	1 714 054 kr	1 748 335 kr	1 783 301 kr	1 818 967 kr	1 855 347 kr	1 892 454 kr	1 930 303 kr	1 968 909 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	123 638 kr	126 111 kr	128 633 kr	131 206 kr	133 830 kr	136 506 kr	139 236 kr	142 021 kr	144 862 kr	147 759 kr	150 714 kr
Avskattning	50 992 kr	52 012 kr	53 052 kr	54 113 kr	55 195 kr	56 299 kr	57 425 kr	58 574 kr	59 745 kr	60 940 kr	62 159 kr
Avskrivning	90 812 kr	92 628 kr	94 481 kr	96 370 kr	98 298 kr	100 264 kr	102 269 kr	104 314 kr	106 401 kr	108 529 kr	110 699 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	779 712 kr	795 306 kr	811 212 kr	827 437 kr	843 985 kr	860 865 kr	878 082 kr	895 644 kr	913 557 kr	931 828 kr	950 465 kr
Hyror lokaler	1 243 175 kr	1 268 039 kr	1 293 399 kr	1 319 267 kr	1 345 653 kr	1 372 566 kr	1 400 017 kr	1 428 017 kr	1 456 578 kr	1 485 709 kr	1 515 423 kr
Årsavgifter medlemmar	1 121 371 kr	1 116 988 kr	1 112 518 kr	1 107 958 kr	1 103 308 kr	1 098 564 kr	1 093 725 kr	1 088 789 kr	1 083 755 kr	1 078 620 kr	1 073 383 kr
Årsavgift kr/kvm	614 kr/m ²	612 kr/m ²	610 kr/m ²	607 kr/m ²	605 kr/m ²	602 kr/m ²	599 kr/m ²	597 kr/m ²	594 kr/m ²	591 kr/m ²	588 kr/m ²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 56 kvm	2 867 kr/mån	2 856 kr/mån	2 845 kr/mån	2 833 kr/mån	2 821 kr/mån	2 809 kr/mån	2 797 kr/mån	2 784 kr/mån	2 771 kr/mån	2 758 kr/mån	2 745 kr/mån
Bostadsränta	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²	1 825,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%
Inflationsanstragande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Avskattning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alt minst 0,10% av taxeringsvärdet. I ovanstående prognos är avskattning gjord med början år 10. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys I											
ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränta	614 kr/m ²	612 kr/m ²	610 kr/m ²	607 kr/m ²	605 kr/m ²	602 kr/m ²	599 kr/m ²	597 kr/m ²	594 kr/m ²	591 kr/m ²	588 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränta +1%	806 kr/m ²	804 kr/m ²	801 kr/m ²	799 kr/m ²	796 kr/m ²	794 kr/m ²	791 kr/m ²	788 kr/m ²	786 kr/m ²	783 kr/m ²	780 kr/m ²
Dagens genomsnittsränta +2%	998 kr/m ²	996 kr/m ²	993 kr/m ²	991 kr/m ²	988 kr/m ²	986 kr/m ²	983 kr/m ²	980 kr/m ²	977 kr/m ²	975 kr/m ²	972 kr/m ²
Dagens genomsnittsränta -1%	423 kr/m ²	420 kr/m ²	418 kr/m ²	415 kr/m ²	413 kr/m ²	410 kr/m ²	408 kr/m ²	405 kr/m ²	402 kr/m ²	399 kr/m ²	396 kr/m ²
Dagens ränta och dagens inflationsnivå											
Dagens inflationsnivå +1%	614 kr/m ²	615 kr/m ²	616 kr/m ²	617 kr/m ²	618 kr/m ²	619 kr/m ²	620 kr/m ²	622 kr/m ²	623 kr/m ²	625 kr/m ²	627 kr/m ²
Dagens inflationsnivå -1%	614 kr/m ²	609 kr/m ²	603 kr/m ²	598 kr/m ²	592 kr/m ²	586 kr/m ²	579 kr/m ²	573 kr/m ²	567 kr/m ²	560 kr/m ²	553 kr/m ²
Känslighetsanalys II											
Förenings skulder (år 1)	28 061 000 kr	32%	2 955 369 kr	32%	2 955 369 kr	32%	2 955 369 kr	32%	2 955 369 kr	32%	2 955 369 kr
Dagens ränte-, inflations- och anslutningsgrad +10 %	41 771 000 kr	47%	3 480 462 kr	47%	3 480 462 kr	47%	3 480 462 kr	47%	3 480 462 kr	47%	3 480 462 kr
Dagens anslutningsgrad -10 %											

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 76%. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en så kallat oäkta bostadsföretag.

Härmed ansöker styrelsen om registrering av den ekonomiska planen.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

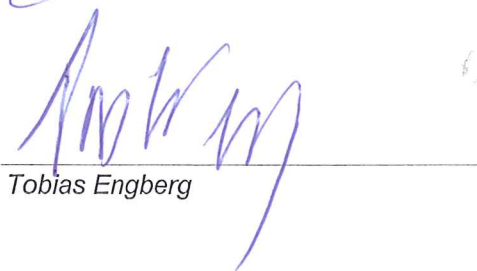
Bostadsrättsföreningen Sparven 18
Stockholm den 29 januari 2014



Patric Hammargren



Nathalie Bejedahl



Tobias Engberg

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Sparven 18, org. nr 769626-7710 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föresättningar enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, aktieöverlåtelseavtal i koncept, bankoffert, aviseringslistor, lokalhyreskontrakt, överenskommelse om villkor för säljarrevers, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,83 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

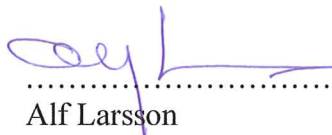
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2014-02-14



Ole Lien



Alf Larsson

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