

2017092100144

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Stenfalken**

769630-4828

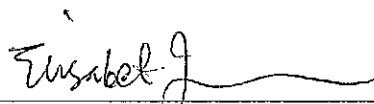
Järfälla kommun

Stockholm 2017-09-18

Bostadsrättsföreningen Stenfalken



Lars Mårtensson



Elisabet Johansson



Maria Wideroth

Registrerades av Bolagsverket 2017-09-21

2017092100145

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	9
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stenfalken, org. nr. 769630-4828, som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-24 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.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Barkarbyfalken V.Hanson AB, org. nr. 559044-2728, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Järfälla Barkarby 2:45. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Bolaget har avyttrats för likvidation.

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.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus om 83 bostadsrättslägenheter. Under föreningens hus och under del av gården har det byggts ett garage med totalt ca 74 platser. Garaget kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning inom kvarteret. Uthyrning kommer att ske via en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Föreningen förfogar initialt över ca 44 garageplatser.

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 slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under oktober månad 2017. Inflyttning beräknas ske fr.o.m. december månad 2017.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Barkarby 2:45.
Adress:	Kalvshällavägen 40, 42, 44 samt Parkvägen 7, 9 och 11, Järfälla.
Fastighetens areal:	3 918 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 6 062 kvm
Antal bostadslägenheter:	83 st
Garage (LOA):	ca 2 035 kvm (garaget ingår i en gemensamhetsanläggning, se nedan).
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Flerfamiljshus i om totalt 83 bostadslägenheter, fördelade på 5 trapphus. Byggnaden har 4-5 våningar ovan mark. Under hela huset och delvis under gården ligger ett garage.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Gångväg, officiellt servitut: last.
- 2) Gångväg, officiellt servitut: last.

Föreningens fastighet (Barkarby 2:45) kommer tillsammans med kvarterets andra fastighet (Barkarby 2:46) att delta i gemensamhetsanläggningar med bland annat följande ändamål: garage, gård, dagvattenhantering och källsortering. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Preliminära andelstal:

Barkarby 2:45 (Brf Stenfalken): 60%

Barkarby 2:46 (Brf Sparvhöken): 40%

Fastigheten kan komma att ingå i ytterligare gemensamhetsanläggningar och belastas av servitut för bland annat sopsug, sopnedkast och gatubelysning.

**Byggnad:**

Grundläggning	Pålad. Platta på mark samt garage.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong. Takstolar i trä.
Yttertak	Takbeläggning av papp, samt delvis sedum.
Fasader	Puts.
Fönster	Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
Balkonger/uteplatser	Balkongplattor i betong. Balkongfronter av perforerad plåt. Uteplatser beläggs med trä.
Takterrasser	Takterrasser utförs med beläggning av betong.
Installationer	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Fastigheten är ansluten till kommunalt sopsugsnät/anläggning. Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i undercentral. Vattenburet värmesystem med radiatorer. Fastigheten är ansluten till fibernät. Mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning. Matavfallskvarn i kök. Hiss till samtliga våningsplan med lägenheter samt källare/garage.
Lägenhetsförråd	Lägenheternas förråd ligger inom respektive lägenhet med undantag för ett fåtal lägenheter som har externt förråd (i föreningens byggnad), vilket i förekommande fall framgår av lägenhetens bofaktablad.
Gård och mark	Gemensam gård inom kvarteret.
Övrigt	Cykelförråd samt utvändigt cykelparkering. Rum för barnvagnar och rullstolsförvaring. Gemensamt källsorteringsrum inom kvarteret.

**Lägenhetsbeskrivning:**

**Hall/ entré**

Golv, väggar, tak Lamellparkett, målade väggar och grängat tak.

**Vardagsrum, sovrum**

Golv, väggar, tak Lamellparkett, målade väggar och grängat tak.

**Kök**

Golv, väggar, tak Lamellparkett, målade väggar och grängat tak.  
Inredning/vitvaror Kökssnickerier, håll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alternativt kyl/frys.

**Badrum, WC/Dusch**

Golv, väggar, tak Klinker, kakel, målat tak.  
Inredning Kommod, spegelskåp med belysning, WC och dusch.  
Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.

**WC**

Golv, väggar, tak Klinker, kakel, målat tak.  
Kommod, spegelskåp med belysning samt WC.

**Förråd, klädkammare**

Golv, väggar, tak Lamellparkett, målade väggar och grängat tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 362 868 000 kr

**Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 362 868 000 kr**

**4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån 87 783 000 kr  
 Insatser 220 198 000 kr  
 Upplåtelseavgifter 54 887 000 kr

**Summa finansiering 362 868 000 kr**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning till villkor som framgår nedan. Föreningens årsavgiftsuttag motsvarar dock en högre genomsnittlig ränta (2,55 %) vilket innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan och den faktiska räntan. I första hand ska föreningen använda räntereserven till att amortera utöver plan.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kredittiden motsvarar minst räntebindningstiden.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	12 783 000	1 år	0,75%	95 873 kr
Lån 2	20 000 000	3 år	1,26%	252 000 kr
Lån 3	25 000 000	5 år	1,84%	460 000 kr
Lån 4	30 000 000	7 år	2,60%	780 000 kr
<b>Summa</b>	<b>87 783 000</b>			<b>1 587 873 kr</b>

Räntekostnad, år 1 1 587 873 kr

Räntereserv/extra amortering 651 071 kr

Amortering, år 1 450 000 kr

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 2 688 944 kr**

**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 i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	233 000 000 kr
Avskrivningsbelopp:	2 330 000 kr

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.

**Driftskostnader****Driftskostnader fastighet**

Vattenförbrukning	198 300 kr
Elförbrukning fastigheten	82 900 kr
Elförbrukning hushållsel	338 600 kr
Uppvärmning (fjärrvärme)	311 000 kr
Bredband/TV/telefon	7 200 kr
Skötsel- och förbrukningsmaterial	8 000 kr
Takskottning	8 600 kr
Kontorsmaterial, föreningsadm	3 000 kr
Städning	90 000 kr
Hisservice (5års skötsel ingår i TE)	85 000 kr
Årlig hissbesiktning	5 000 kr
Teknisk förvaltning	155 000 kr
Ekonomisk förvaltning	87 500 kr
Fastighetsförsäkringar	70 600 kr
Revision	15 600 kr
Styrelsearvoden	40 000 kr
Löpande underhåll/oförutsedda kostnader	36 400 kr
<b>Summa driftskostnader fastighet</b>	<b>1 542 700 kr</b>

**Driftskostnader samfällighet (gemensamhetsanläggning avseende garage och gård) - 60 %**

Fastighetsel	38 600 kr
Uppvärmning	17 100 kr
Trädgård och gård (skötsel sedumtak)	85 000 kr
Skötsel- och förbrukningsmaterial	3 000 kr
Snöröjning	46 000 kr
Kontorsmaterial, föreningsadm	2 000 kr
Drift sopsug	132 000 kr
Källsortering	45 000 kr
Städning	27 000 kr
Teknisk förvaltning	35 000 kr
Ekonomisk förvaltning	21 400 kr
Service garageport	10 000 kr
Fastighetsförsäkringar	16 600 kr
Revision	12 900 kr
Styrelsearvoden	20 000 kr
Löpande underhåll/oförutsedda kostnader	10 200 kr
Extern drift och förvaltning av garage	22 400 kr
<b>Summa driftskostnader samfällighet</b>	<b>544 200 kr</b>
<b>varav Brf Stenfalken svarar för 60 % <sup>1)</sup></b>	<b>326 520 kr</b>

Avgår år 1-5 (hiss)	-85 000 kr
Avgår år 1-2 (trädgård) - ingår i driftskostnader för samfälligheten	-51 000 kr

**SUMMA DRIFTSKOSTNADER (inklusive 60 % av samfällighetens driftskostnader) 1 733 220 kr**

1) Driftskostnaderna för samfälligheten i den utsträckning de belöper på garaget är upptagna exklusive moms.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:	106 800 000 kr
varav mark bostäder	22 600 000 kr
varav byggnad bostäder	78 000 000 kr
varav mark lokal	kr
varav byggnad lokal	6 200 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Fastighetsskatten för garaget är preliminärt beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett. Föreningen erhåller ersättning från Brf Sparvhöken avseende Brf Sparvhökens andel i garaget.

Fastighetsavgift	0 kr
Fastighetsskatt (garage)	62 000 kr

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **62 000 kr**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11. 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 minst 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **182 000 kr**

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER** **4 666 164 kr**

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter (grund)	3 743 279 kr
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	178 950 kr
Årsavgifter hushållsel <sup>1)</sup>	338 640 kr
Hyra garageplatser <sup>2)</sup>	380 160 kr
Ersättning fastighetsskatt (garage) från Brf Sparvhöken	25 135 kr

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning.

2) Beräknad hyresintäkt för 44 garageplatser á 720 kr exklusive moms per månad.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **4 666 164 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grund)	Årsavgift (grund)	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>1)</sup>
B-1005	1 RoK	31,0	1 240 000	455 000	1 695 000	0,5706%	21 358	1 735	1 130
B-1002	1 RoK	36,5	1 460 000	635 000	2 095 000	0,6320%	23 657	2 042	1 270
D-1003	1 RoK	36,5	1 568 000	392 000	1 960 000	0,6320%	23 657	2 042	1 270
E-1002	1 RoK	42,0	1 688 000	422 000	2 110 000	0,7225%	27 044	2 377	1 400
A-1001	1 RoK	45,0	1 820 000	430 000	2 250 000	0,7744%	28 988	2 545	1 470
C-1004	1 Rok	45,0	1 784 000	446 000	2 230 000	0,7744%	28 988	2 545	1 470
A-1002	1 RoK	54,0	2 160 000	235 000	2 395 000	0,8156%	30 532	3 020	1 670
C-1001	2 RoK	46,0	1 920 000	230 000	2 150 000	0,8343%	31 231	2 573	1 470
B-1105	2 RoK	48,0	1 920 000	330 000	2 250 000	0,8506%	31 841	2 517	1 470
B-1205	2 RoK	48,0	1 920 000	355 000	2 275 000	0,8506%	31 841	2 517	1 470
B-1305	2 RoK	48,0	1 920 000	375 000	2 295 000	0,8506%	31 841	2 517	1 470
E-1102	2 RoK	52,0	2 076 000	519 000	2 595 000	0,8971%	33 581	2 881	1 600
E-1202	2 RoK	52,0	2 116 000	529 000	2 645 000	0,8971%	33 581	2 881	1 600
E-1302	2 RoK	52,0	2 196 000	549 000	2 745 000	0,8971%	33 581	2 881	1 600
B-1003	2 RoK	56,0	2 240 000	455 000	2 695 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1102	2 RoK	56,0	2 240 000	610 000	2 850 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1103	2 RoK	56,0	2 240 000	610 000	2 850 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1202	2 RoK	56,0	2 240 000	610 000	2 850 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1203	2 RoK	56,0	2 240 000	610 000	2 850 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1302	2 RoK	56,0	2 240 000	710 000	2 950 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
B-1303	2 RoK	56,0	2 240 000	710 000	2 950 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1002	2 RoK	56,0	2 112 000	528 000	2 640 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1102	2 RoK	56,0	2 156 000	539 000	2 695 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1103	2 RoK	56,0	2 236 000	559 000	2 795 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1202	2 RoK	56,0	2 272 000	468 000	2 740 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1203	2 RoK	56,0	2 352 000	488 000	2 840 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1302	2 RoK	56,0	2 156 000	684 000	2 840 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
D-1303	2 RoK	56,0	2 236 000	704 000	2 940 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1103	2 RoK	56,0	2 192 000	448 000	2 640 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1104	2 RoK	56,0	2 272 000	468 000	2 740 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1203	2 RoK	56,0	2 112 000	583 000	2 695 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1204	2 RoK	56,0	2 192 000	603 000	2 795 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1303	2 RoK	56,0	2 236 000	559 000	2 795 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
E-1304	2 Rok	56,0	2 316 000	579 000	2 895 000	0,9632%	36 056	3 132	1 730
C-1003	2 RoK	62,0	2 080 000	770 000	2 850 000	1,0674%	39 955	3 468	1 870
A-1102	2 RoK	65,0	2 620 000	175 000	2 795 000	1,1026%	41 273	3 664	2 000
A-1202	2 RoK	65,0	2 620 000	175 000	2 795 000	1,1026%	41 273	3 664	2 000
A-1302	2 RoK	65,0	2 620 000	275 000	2 895 000	1,1026%	41 273	3 664	2 000
B-1001	2 RoK	69,0	2 760 000	335 000	3 095 000	1,1625%	43 517	3 859	2 060
C-1002	2 RoK	77,0	2 320 000	630 000	2 950 000	1,1790%	44 134	4 307	2 260
A-1101	3 RoK	72,0	2 707 200	842 800	3 550 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
A-1201	3 RoK	72,0	2 707 200	867 800	3 575 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
A-1301	3 RoK	72,0	2 707 200	917 800	3 625 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
C-1103	3 RoK	72,0	2 784 000	696 000	3 480 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
C-1203	3 RoK	72,0	2 820 000	705 000	3 525 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
C-1303	3 RoK	72,0	2 900 000	725 000	3 625 000	1,2210%	45 706	4 027	2 130
C-1101	3 RoK	73,5	2 620 000	655 000	3 275 000	1,2458%	46 634	4 111	2 200
C-1201	3 RoK	73,5	2 656 000	664 000	3 320 000	1,2458%	46 634	4 111	2 200
C-1301	3 RoK	73,5	2 736 000	684 000	3 420 000	1,2458%	46 634	4 111	2 200

2017092100151



2017092100152

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grund)	Årsavgift (grund)	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>1)</sup>
E-1101	3 RoK	78,0	2 976 000	744 000	3 720 000	1,3001%	48 665	4 363	2 260
E-1201	3 RoK	78,0	3 016 000	754 000	3 770 000	1,3001%	48 665	4 363	2 260
E-1301	3 RoK	78,0	3 096 000	774 000	3 870 000	1,3001%	48 665	4 363	2 260
B-1101	3 RoK	83,0	3 120 800	674 200	3 795 000	1,3672%	51 180	4 642	2 400
B-1201	3 RoK	83,0	3 120 800	714 200	3 835 000	1,3672%	51 180	4 642	2 400
B-1301	3 RoK	83,0	3 120 800	754 200	3 875 000	1,3672%	51 180	4 642	2 400
B-1004	3 RoK	85,0	3 196 000	599 000	3 795 000	1,4001%	52 409	4 754	2 470
B-1104	3 RoK	85,0	3 196 000	554 000	3 750 000	1,4001%	52 409	4 754	2 470
B-1204	3 RoK	85,0	3 196 000	599 000	3 795 000	1,4001%	52 409	4 754	2 470
B-1304	3 RoK	85,0	3 196 000	634 000	3 830 000	1,4001%	52 409	4 754	2 470
D-1004	3 RoK	91,5	3 036 000	759 000	3 795 000	1,4139%	52 924	5 118	2 600
A-1003	4 RoK	85,5	2 667 600	1 057 400	3 725 000	1,4163%	53 016	4 782	2 470
A-1103	4 RoK	89,0	2 776 800	1 118 200	3 895 000	1,4593%	54 625	4 978	2 530
A-1203	4 RoK	89,0	2 776 800	1 148 200	3 925 000	1,4593%	54 625	4 978	2 530
A-1303	4 RoK	89,0	2 776 800	1 218 200	3 995 000	1,4593%	54 625	4 978	2 530
D-1101	4 RoK	95,0	3 080 000	770 000	3 850 000	1,4884%	55 716	5 314	2 730
D-1201	4 RoK	95,0	3 116 000	779 000	3 895 000	1,4884%	55 716	5 314	2 730
D-1301	4 RoK	95,0	3 196 000	799 000	3 995 000	1,4884%	55 716	5 314	2 730
E-1001	4 RoK	95,5	3 116 000	779 000	3 895 000	1,4974%	56 051	5 342	2 730
D-1104	4 Rok	99,0	3 116 000	779 000	3 895 000	1,5553%	58 218	5 537	2 800
D-1204	4 Rok	99,0	3 160 000	790 000	3 950 000	1,5553%	58 218	5 537	2 800
D-1304	4 Rok	99,0	3 240 000	810 000	4 050 000	1,5553%	58 218	5 537	2 800
E-1105	4 Rok	99,5	3 116 000	779 000	3 895 000	1,5642%	58 553	5 565	2 800
E-1205	4 Rok	99,5	3 160 000	790 000	3 950 000	1,5642%	58 553	5 565	2 800
E-1305	4 Rok	99,5	3 240 000	810 000	4 050 000	1,5642%	58 553	5 565	2 800
D-1001	4 RoK	102,0	3 196 000	799 000	3 995 000	1,5806%	59 167	5 705	2 860
E-1401	4 RoK	107,0	4 196 000	1 049 000	5 245 000	1,6963%	63 498	5 985	3 000
D-1401	4 RoK	110,0	4 032 000	1 008 000	5 040 000	1,7466%	65 379	6 153	3 060
D-1402	4 RoK	113,5	4 268 000	1 067 000	5 335 000	1,8039%	67 526	6 348	3 200
E-1402	4 RoK	114,0	4 108 000	1 027 000	5 135 000	1,8131%	67 868	6 376	3 200
C-1102	4 RoK	115,0	3 308 000	827 000	4 135 000	1,7928%	67 109	6 432	3 200
C-1202	4 RoK	115,0	3 344 000	836 000	4 180 000	1,7928%	67 109	6 432	3 200
C-1302	4 RoK	115,0	3 424 000	856 000	4 280 000	1,7928%	67 109	6 432	3 200
E-1003	5 RoK	115,5	3 548 000	887 000	4 435 000	1,8062%	67 611	6 488	3 260
		<b>6 061,5</b>	<b>220 198 000</b>	<b>54 887 000</b>	<b>275 085 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>3 743 279</b>	<b>338 640</b>	<b>178 950</b>

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Årsavgifterna avseende hushållsel och varmvatten som anges ovan är uppskattade belopp, motsvarande cirka 150-540 kr per månad och lägenhet för hushållsel och cirka 100-270 kr per månad och lägenhet för varmvatten.

## 8. NYCKELTAL

	genomsnitt per kvm BOA
Anskaffningskostnad per kvm	59 864 kr
Belåning per kvm år 1	14 482 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	45 382 kr
Driftskostnader per kvm år 1	286 kr
Årsavgift grund per kvm år 1	618 kr

9. EKONOMISK PROGNO

2017092100153

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR</b>							
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter <sup>1</sup>	4 260 869	4 346 086	4 433 008	4 521 668	4 612 102	4 704 344	5 193 975
Hysesintäkt garage	380 160	387 763	395 518	403 429	411 497	419 727	463 413
Ersättning fastighetsskatt	25 135	25 638	26 150	26 673	27 207	27 751	30 639
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 666 164</b>	<b>4 759 487</b>	<b>4 854 677</b>	<b>4 951 771</b>	<b>5 050 806</b>	<b>5 151 822</b>	<b>5 688 028</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Ränta <sup>2</sup>	1 587 873	1 845 398	1 821 309	2 144 332	2 127 286	2 389 232	2 423 388
Amortering	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Driftskostnader	1 733 220	1 767 884	1 856 302	1 893 429	1 931 297	2 063 770	2 278 569
Fastighetsskatt	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 833 093</b>	<b>4 126 522</b>	<b>4 192 116</b>	<b>4 553 556</b>	<b>4 575 694</b>	<b>4 971 455</b>	<b>5 227 535</b>
Fond för yttre underhåll/kassa	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Amortering utöver plan <sup>3</sup>	651 071	450 965	480 561	216 215	293 112	-1 633	278 493
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med en årlig höjning om 2 %.							
2) När räntebindningstiden har löpt ut för föreningens respektive lån har räntan antagits till 3 % i denna prognos.							
3) Om föreningens in- och utbetalningar utvecklar sig enligt denna prognos kan överskottet som uppstår användas till amortering utöver plan.							

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	4 260 869	4 346 086	4 433 008	4 521 668	4 612 102	4 704 344	5 193 975
Hysesintäkt garage	380 160	387 763	395 518	403 429	411 497	419 727	463 413
Debitering fastighetsskatt	25 135	25 638	26 150	26 673	27 207	27 751	30 639
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 666 164</b>	<b>4 759 487</b>	<b>4 854 677</b>	<b>4 951 771</b>	<b>5 050 806</b>	<b>5 151 822</b>	<b>5 688 028</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	1 587 873	1 845 398	1 821 309	2 144 332	2 127 286	2 389 232	2 423 388
Avskrivningar	2 330 000	2 330 000	2 330 000	2 330 000	2 330 000	2 330 000	2 330 000
Driftskostnader	1 733 220	1 767 884	1 856 302	1 893 429	1 931 297	2 063 770	2 278 569
Fastighetsskatt	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 713 093</b>	<b>6 006 522</b>	<b>6 072 116</b>	<b>6 433 556</b>	<b>6 455 694</b>	<b>6 851 455</b>	<b>7 107 535</b>
<b>Beräknat resultat<sup>4</sup></b>	<b>-1 046 929</b>	<b>-1 247 035</b>	<b>-1 217 439</b>	<b>-1 481 785</b>	<b>-1 404 888</b>	<b>-1 699 633</b>	<b>-1 419 507</b>
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

<b>FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG</b>							
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll</b>							
Årsavgifter, totalt	4 260 869	4 346 086	4 433 008	4 521 668	4 612 102	4 704 344	5 193 975
Årsavgifter, kr/kvm	703	717	731	746	761	776	857
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)</b>							
Årsavgifter, totalt	5 307 798	5 593 121	5 650 447	6 003 453	6 016 989	6 403 977	6 613 483
Årsavgifter, kr/kvm	876	923	932	990	993	1 057	1 091

<b>PROGNOSEFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Räntesats (genomsnitt)	1,81%	2,13%	2,12%	2,53%	2,53%	2,86%	3,00%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total bostadsrättsarea	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgifter, totalt	4 260 869	4 346 086	4 433 008	4 521 668	4 612 102	4 704 344	5 193 975
Årsavgift, kr/kvm	703	717	731	746	761	776	857
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>							
Årsavgifter, totalt	5 138 699	5 212 906	5 290 818	5 370 172	5 453 943	5 538 754	6 001 772
Årsavgifter, förändring totalt +/-	877 830	866 819	857 810	848 504	841 842	834 411	807 796
Årsavgifter, förändring kr/kvm +/-	145	143	142	140	139	138	133
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>							
Årsavgifter, totalt	6 016 529	6 079 725	6 148 627	6 218 676	6 295 785	6 373 165	6 809 568
Årsavgifter, förändring totalt +/-	1 755 660	1 733 639	1 715 619	1 697 008	1 683 684	1 668 822	1 615 592
Årsavgifter, förändring kr/kvm +/-	290	286	283	280	278	275	267
<b>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %.</b>							
Årsavgift, totalt	4 260 869	4 346 086	4 433 008	4 521 668	4 612 102	4 704 344	5 193 975
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter +/-	0	3 802	7 793	11 982	16 376	20 982	47 490
Ersättning fastighetsskatt +/-	0	251	515	792	1 083	1 387	3 140
Driftskostnader +/-	0	17 332	36 577	56 237	76 858	103 168	233 507
Nettoutbetalningar +/-	0	13 899	29 539	45 417	62 070	84 221	190 622
Extra amortering/räntereserv +/-	0	-13 899	-29 539	-45 417	-62 070	-84 221	-190 622

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

## Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- 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. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11. 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 minst 30 kr/kvm BOA.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stenfalken, org. nr. 769630-4828, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

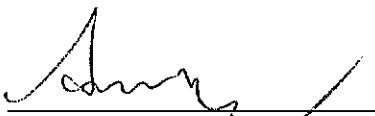
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm <sup>19</sup>/<sub>19</sub> 2017

  
Anders Berg

  
Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Stenfalken, org. nr. 769630-4828.  
Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.**

Registreringsbevis, 2017-08-21

Stadgar, registrerade 2016-12-07

FDS Järfälla Barkarby 2:45, 2017-08-21

Strukturskiss, 2016-06-07

Köpebrev, 2016-04-04

Transportöverlåtelse, 2016-06-10

Aktieöverlåtelseavtal, 2016-06-11

Transportöverlåtelse, 2016-06-13

Avtal förtida räntebindning Nordea, 2017-06-15

Totalentreprenadkontrakt, 2017-01-26

Offert, Fastum Ekonomisk förvaltning, 2016-02-04

Offert, Brandkontoret, 2017-08-16

Offert, Borev revisionsbyrå AB, 2017-08-13

Beräkning taxeringsvärde

Avskrivningsunderlag

Bygglovshandlingar, 2016-12-15, 2016-11-28, 2017-01-16

Fastställande av slutlig entreprenadkostnad, 2017-09-18

Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2017-09-18

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2017-09-18

Redovisning anskaffningskostnad