

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKENTRÉN I NÄSBY PARK**

Organisationsnummer: 769632-6821

Kommun: Täby

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

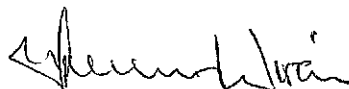
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

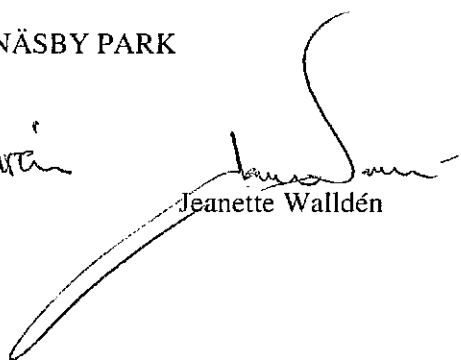
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-10-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

  
Anders Willner

  
Lennart Wirén

  
Jeanette Walldén

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby Park har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 74 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2017 och avslutas under kvartal 1 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2017.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-10-05. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 7 400 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Degeln 5, Täby kommun
Adress:	Källtorpsvägen 6-18
Tomtens areal:	ca 6 023 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 515 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 4-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	74 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

42 garageplatser

3 mc-platser

12 öppna parkeringsplatser

3 öppna parkeringsplatser för bilpool

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut till Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, elektricitet eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationsarbeten eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten på desamma.

## BRF PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

I förekommande fall upplåter Täby kommun utan ersättning, till förmån för Fastigheten, utrymme i allmän plats (gångbana) för stuprör, balkonger, drän- och dagvattenledningar.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Degeln ga:1 som har inrättats för ändamålen innergård, parkeringsgarage inklusive nedfart och port, belysning med tillbehör i garage, ventilation och rökluckor.

Andelstalen är fastställda. Deltagande fastigheter är Degeln 4 (andelstal 47/89) och Degeln 5 (andelstal 42/89).

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg  
Ledningar för yttre VA, el och bredband  
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning  
Odlingslotter

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum  
4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Utrymme för hushållssopor och källsortering av sopor  
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Vatten- och värmemätare  
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

## BRF PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Köksnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Spegel med belysning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Spegel med belysning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

2016101005722

BRF PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	349 555 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>349 565 000 kr</b>

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0160062
Taxeringsvärde bostäder ca	109 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 100 tkr

2016101005723

WHL

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	15 000 000	1	3,20%	480 000	10 500	490 500
Bottenlån	15 000 000	2	3,30%	495 000	10 500	505 500
Bottenlån	15 000 000	3	3,40%	510 000	10 500	520 500
Bottenlån	15 000 000	4	3,60%	540 000	10 500	550 500
Bottenlån	15 000 000	5	3,90%	585 000	10 500	595 500
Amortering utöver avtal					187 500	187 500
S:a lån	75 000 000			2 610 000	240 000	2 850 000
Insatser	164 575 000					
Upplåtelseavgifter	109 990 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>349 565 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 850 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,48%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 533 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**165 450**

2016101005724

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	77 250	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	14 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	195 000	
Värmeavgifter	195 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	368 000	
Sophämtning (hushållssopor)	65 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel,		
städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	336 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	55 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	195 360	
Försäkringar	23 000	
Väderprognosstyrning	17 300	
Bilpoolsavgift (preliminär)	94 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 684 910</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	31 000	
		<b>31 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 4 731 360**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 124 477 kr återfinns under flera delposter: adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 55 000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 515	kvm	3 700 343	
Årsavgift bredband			195 360	
Årsavgift varmvatten			124 477	
Hyra garage	42	st	900 kr/plats och mån	453 600
Hyra garage, mc-platser	3	st	300 kr/plats och mån	10 800
Avgift öppna p-platser	12	st	500 kr/plats och mån	72 000
Avgift öppna p-platser (bilpool)	3	st	500 kr/plats och mån	18 000
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage		-23 220
Hyra extra förråd	20	st	750 kr/förråd/mån	180 000

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 4 731 360**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Not	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	99	4 RK	M	1,6910%	2 783 000	1 907 000	4 690 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
11002	41	2 RK	M	0,9120%	1 501 000	989 000	2 490 000	33 749	2 812	2 640	220	36 389	3 032	1 161					
11003	80	3 RK	M	1,4352%	2 362 000	1 328 000	3 690 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
11101	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	1 907 000	4 690 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
11102	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 188 000	2 890 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
11103	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 428 000	3 790 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
11201	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	2 057 000	4 840 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
11202	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 238 000	2 940 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
11203	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 528 000	3 890 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
11301	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	2 357 000	5 140 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
11302	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 338 000	3 040 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
11303	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 728 000	4 090 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
11401	116	5 RK		1,9219%	3 163 000	3 287 000	6 450 000	71 118	5 927	2 640	220	73 758	6 147	2 613					
11402	116	5 RK		1,9219%	3 163 000	3 037 000	6 200 000	71 118	5 927	2 640	220	73 758	6 147	2 613					
21001	80	3 RK	M	1,4352%	2 362 000	1 288 000	3 650 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
21002	51	2 RK	M	1,0342%	1 702 000	1 088 000	2 790 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
21003	99	4 RK	M	1,6910%	2 783 000	1 657 000	4 440 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
21101	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 388 000	3 750 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
21102	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 088 000	2 790 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
21103	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	1 657 000	4 440 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
21201	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 488 000	3 850 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
21202	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 138 000	2 840 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
21203	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	1 807 000	4 590 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
21301	80	3 RK		1,4352%	2 362 000	1 688 000	4 050 000	53 108	4 426	2 640	220	55 748	4 646	1 770					
21302	51	2 RK		1,0342%	1 702 000	1 238 000	2 940 000	38 268	3 189	2 640	220	40 908	3 409	1 161					
21303	99	4 RK		1,6910%	2 783 000	2 107 000	4 890 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192					
31001	155	5 RK	<b>NOI</b>	1,9280%	3 173 000	2 377 000	5 550 000	71 342	5 945	2 640	220	73 982	6 165	2 613					
31002	26	1 RK	M	0,7055%	1 161 000	989 000	2 150 000	26 104	2 175	2 640	220	28 744	2 395	1 161					
31003	93	4 RK	M	1,6181%	2 663 000	1 577 000	4 240 000	59 876	4 990	2 640	220	62 516	5 210	2 192					
31004	45	2 RK		0,9607%	1 581 000	859 000	2 440 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161					



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Not	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
				kr	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31101	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 088 000	3 090 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31102	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 228 000	3 550 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31103	93	4 RK	1,6181%	2 663 000	1 577 000	4 240 000	59 876	4 990	2 640	220	62 516	5 210	2 192						
31104	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	959 000	2 540 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
31201	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 138 000	3 140 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31202	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 303 000	3 625 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31203	93	4 RK	1,6181%	2 663 000	1 677 000	4 340 000	59 876	4 990	2 640	220	62 516	5 210	2 192						
31204	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	1 009 000	2 590 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
31301	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 188 000	3 190 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31302	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 378 000	3 700 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31303	93	4 RK	1,6181%	2 663 000	1 777 000	4 440 000	59 876	4 990	2 640	220	62 516	5 210	2 192						
31304	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	1 059 000	2 640 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
31401	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 288 000	3 290 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31402	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 528 000	3 850 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31403	93	4 RK	1,6181%	2 663 000	1 977 000	4 640 000	59 876	4 990	2 640	220	62 516	5 210	2 192						
31404	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	1 129 000	2 710 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
31501	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 338 000	3 340 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31502	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 603 000	3 925 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31503	94	4 RK	1,6303%	2 683 000	2 057 000	4 740 000	60 325	5 027	2 640	220	62 965	5 247	2 192						
31504	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	1 199 000	2 780 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
31601	64	2 RK	1,2165%	2 002 000	1 438 000	3 440 000	45 013	3 751	2 640	220	47 653	3 971	1 489						
31602	78	3 RK	1,4109%	2 322 000	1 753 000	4 075 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 770						
31603	94	4 RK	1,6303%	2 683 000	2 257 000	4 940 000	60 325	5 027	2 640	220	62 965	5 247	2 192						
31604	45	2 RK	0,9607%	1 581 000	1 339 000	2 920 000	35 548	2 962	2 640	220	38 188	3 182	1 161						
41001	99	4 RK	1,6910%	2 783 000	1 657 000	4 440 000	62 574	5 215	2 640	220	65 214	5 435	2 192						
41002	52	2 RK	1,0463%	1 722 000	1 018 000	2 740 000	38 718	3 227	2 640	220	41 358	3 447	1 161						
41003	97	4 RK	1,6667%	2 743 000	2 047 000	4 790 000	61 674	5 140	2 640	220	64 314	5 360	2 192						
41004	54	2 RK	1,0706%	1 762 000	878 000	2 640 000	39 617	3 301	2 640	220	42 257	3 521	1 161						
41005	55	2 RK	1,0828%	1 782 000	908 000	2 690 000	40 067	3 339	2 640	220	42 707	3 559	1 161						
41101	100	4 RK	1,7032%	2 803 000	1 637 000	4 440 000	63 023	5 252	2 640	220	65 663	5 472	2 192						
41102	52	2 RK	1,0463%	1 722 000	1 018 000	2 740 000	38 718	3 227	2 640	220	41 358	3 447	1 161						
41103	104	4 RK	1,7518%	2 883 000	1 907 000	4 790 000	64 822	5 402	2 640	220	67 462	5 622	2 192						
41104	54	2 RK	1,0706%	1 762 000	878 000	2 640 000	39 617	3 301	2 640	220	42 257	3 521	1 161						
41105	55	2 RK	1,0828%	1 782 000	908 000	2 690 000	40 067	3 339	2 640	220	42 707	3 559	1 161						
41201	100	4 RK	1,7032%	2 803 000	1 737 000	4 540 000	63 023	5 252	2 640	220	65 663	5 472	2 192						
41202	52	2 RK	1,0463%	1 722 000	1 068 000	2 790 000	38 718	3 227	2 640	220	41 358	3 447	1 161						
41203	104	4 RK	1,7518%	2 883 000	2 007 000	4 890 000	64 822	5 402	2 640	220	67 462	5 622	2 192						
41204	54	2 RK	1,0706%	1 762 000	928 000	2 690 000	39 617	3 301	2 640	220	42 257	3 521	1 161						
41205	55	2 RK	1,0828%	1 782 000	958 000	2 740 000	40 067	3 339	2 640	220	42 707	3 559	1 161						

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> Not	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			
41301	100	4 RK		1,7032%	2 803 000	1 937 000	4 740 000	63 023	5 252	2 640	220	65 663	5 472	2 192					
41302	52	2 RK		1,0463%	1 722 000	1 168 000	2 890 000	38 718	3 227	2 640	220	41 358	3 447	1 161					
41303	104	4 RK		1,7518%	2 883 000	2 207 000	5 090 000	64 822	5 402	2 640	220	67 462	5 622	2 192					
41304	54	2 RK		1,0706%	1 762 000	1 028 000	2 790 000	39 617	3 301	2 640	220	42 257	3 521	1 161					
41305	55	2 RK		1,0828%	1 782 000	1 058 000	2 840 000	40 067	3 339	2 640	220	42 707	3 559	1 161					
Justering				-0,0002%				-3											
<b>SUMMA</b>	<b>5 515</b>	<b>74</b>		<b>100,0000%</b>	<b>164 575 000</b>	<b>109 990 000</b>	<b>274 565 000</b>	<b>3 700 343</b>		<b>195 360</b>		<b>3 895 703</b>		<b>124 477</b>					

Respektive bostadsrättslavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållset inklusive el för framtidsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 31004 har varken mark, balkong eller terrass.

**NOT** Lägenhet 31001. Av lägenhetens totala area på 155 kvm är 77 kvm biarea.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

**F. EKONOMISK PROGNOSEN****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 3,48%

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder: 109 800 Fastighetsskatt  
 Garage: 3 100 2,0%  
 Utnyringslokaler: 0 2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)</b>											
Räntor	tkr -2 610	-2 602	-2 591	-2 579	-2 566	-2 550	-2 533	-2 514	-2 493	-2 470	-2 445
Amorteringar	tkr -53	-57	-63	-71	-78	-86	-96	-105	-116	-128	-143
Extra amorteringar	tkr -188	-235	-281	-324	-369	-413	-455	-497	-538	-578	-615
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 685	-1 719	-1 753	-1 788	-1 824	-1 918	-1 956	-1 995	-2 035	-2 076	-2 118
Fastighetsskatt garage	tkr -31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -4 567</b>	<b>-4 645</b>	<b>-4 720</b>	<b>-4 795</b>	<b>-4 871</b>	<b>-5 001</b>	<b>-5 075</b>	<b>-5 147</b>	<b>-5 218</b>	<b>-5 289</b>	<b>-5 359</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 729	743	758	774	789	805	821	837	854	871	888
<b>Inbetalningar</b>											
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 4 020	4 100	4 182	4 266	4 351	4 438	4 527	4 618	4 710	4 804	4 900
Övriga intäkter	tkr 711	718	725	732	739	746	753	761	769	777	785
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 4 731</b>	<b>4 818</b>	<b>4 907</b>	<b>4 998</b>	<b>5 090</b>	<b>5 184</b>	<b>5 280</b>	<b>5 379</b>	<b>5 479</b>	<b>5 581</b>	<b>5 685</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 164</b>	<b>173</b>	<b>187</b>	<b>203</b>	<b>219</b>	<b>183</b>	<b>205</b>	<b>232</b>	<b>261</b>	<b>292</b>	<b>326</b>
<b>Föreningens kassa</b>											
Ingående saldo	tkr 10										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 174</b>	<b>347</b>	<b>534</b>	<b>737</b>	<b>956</b>	<b>1 139</b>	<b>1 344</b>	<b>1 576</b>	<b>1 837</b>	<b>2 129</b>	<b>2 455</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 165	330	495	660	825	990	1 155	1 320	1 485	1 650	1 815

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533 -1 533

Bokföringsmässigt resultat

tkr -1 293 -1 233 -1 167 -1 100 -1 032 -1 016 -942 -864 -783 -700 -614

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader är 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som är 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 567	4 645	4 720	4 795	4 871	5 001	5 147	5 218	5 289	5 359

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-08-24 ökar med 2,7%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan 2016-08-24	3,48%
- innehåller räntenivå per	0,80%
- och en reserv för ränteökning	2,68%
Total ränta i finansieringsplan	3,48%

<b>B: Om räntenivån per 2016-08-24 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>												
Ränta	tkr	225	224	223	222	221	220	218	217	215	213	211
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-164	-173	-187	-203	-219	-183	-205	-232	-261	-292	-326
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	226	216	201	184	167	202	178	150	119	86	50

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	17	35	53	73	93	114	137	160	185	210
ökar den totala kostnaden med:												

*efel*

2016101005731

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 oktober 2016 för bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby Park, org. nr: 769632-6821.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

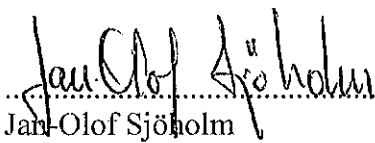
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

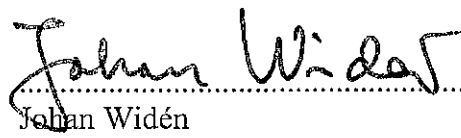
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 6 oktober 2016

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm  
Byggn ing  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

  
.....  
Johan Widén  
Civ ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

**Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-06 för Brf Parkentrén i Näsby  
Park**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                  | 2016-07-31 |
| 2. Registreringsbevis                   | 2016-07-31 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-10-05 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-10-05 |
| 5. Kreditoffert Nordea                  | 2016-05-31 |
| 6. Exploateringsavtal utan bilagor      | 2015-01-16 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret      | 2016-09-08 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde          | 2016-09-21 |
| 9. Lantmäteriförrättning                | 2016-05-09 |
| 10. Räntor per 2016-08-24               | 2016-08-24 |

2016101005732

du