

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Täby Torg

Täby kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-30

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Täby Torg, som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2008 och namnändrades 28 april 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2012 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Hunden 1, Täby kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 39 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under hösten 2014 och vara avslutad vintern 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över de ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Hunden 1, Täby kommun förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggnadsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:.....Hunden 1, Täby kommun

Fastighetsareal: ca.....940 m²

Boarea: ca.....3 087 m²

Antal bostadslägenheter: 39 st

Byggnadens utformning:..... Ett lamellhus
Föreningens fastighet är en 3D-fastighet.

Bilplats..... På föreningens fastighet kommer det att finnas 35 parkeringsplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

Servitut

Fem servitut till förmån för fastigheten Hunden 1.

Nr 1

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya burspråk

Nr 2

Ändamål: Rätt att i fasad tillhörande 3D-utrymmena anlägga, underhålla och förnya infästningar av stuprör.

Nr 3

Ändamål: Rätt att grundlägga, anlägga, underhålla och förnya pelare i lokalerna inom 3D-utrymmena.

Nr 4

Ändamål: Rätt att göra infästningar i källarvåningens takbjälklag.

Nr 5

Rätt att anlägga, underhålla och förnya spillvattenledningar

Tio servitut som belastar fastigheten Hunden 1.

Nr 1

Ändamål: Rätt att ta utrymningsväg över innergård och genom portik till gata.

Nr 2

Ändamål: Rätt att anlägga och använda dräneringsledningar i två nivåer under bottenplattan.

Nr 3

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya fettavskiljare inklusive avluftning genom schakt.

Nr 4

Ändamål: Rätt att göra infästningar i 3D-utrymmenas takbjälklag.

Nr 5

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya elstegar, elkanalisation samt el- och teleledningar i huvudsak i underkant av takbjälklag i garaget.

Nr 6

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya värmeledningar i huvudsak i underkant av takbjälklag i garaget och genom trapphusen mellan 3D-utrymmena.

Nr 7

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya köldbärarledningar i huvudsak i underkant av takbjälklag i garaget och genom trapphusen mellan lokalerna.

Nr 8

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya tappvattenledningar.

Nr 9

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya spillvattenledningar inklusive avluftning genom schakt.

Nr 10

Ändamål: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya kanalisation genom schakt upp till tak samt tilluftsgaller i yttervägg och erforderliga anordningar på taket.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Hunden 1 är delägare i en gemensamhetsanläggning.

- GA1 Grundläggning inklusive dränering för hela kvarteret.
 Innergård (gårdsbjälklag, planteringar, lekutrustning, cykelförråd, fastighetsförråd och belysning) .
 Portik inklusive trappa med räcken och ramper, belysning och ytskikt på väggar och tak.
 Dagvattenledning från stuprör på respektive fastighet fram till överlämningpunkt mot kommunalt VA.
 Garageanläggning inklusive port, ramp, bottenplatta, stabiliserande väggar, pelare samt väggarnas och takets invändiga ytskikt och takets isoleringsskikt upp till underkant av betongbjälklag. I anläggningen ingår även belysning, elcentral, värmecentral och ventilationsanläggning.

I gemensamhetsanläggningarna deltar 3 fastigheter, Hunden 1, 2 och 3.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Hundens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som ännu ej är beslutade.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Lägenheterna värms via fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer och synliga värmestammar.
Undercentral	I källaren med fjärrvärmemätning och värmeväxlare.
El	Separat mätare för mätning av hushållsel till varje enskild lägenhet.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning.
TV/Tele/Data	Bredbandsnät, digital-TV och bredbandstelefon i genom Telia.
Hiss	Två stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns i huset.
Gem.utrymmen	Teknikutrymme, fläktrum, cykelförvaring på gården, städrum och HK/barnvagnsrum.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Bottenplattan utförs av betong på pålar, plintar och på packad sprängbotten.
Antal våningar:	Sex våningar och källarvåning.
Stomme:	Väggav av platsgjuten betong. Kompl. bärning med stålpelare och balkar.
Ytterväggar:	Lätta isolerade utfackningsväggar med tjock puts på mineralull.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med ringklocka och cylinderlås.
Innerväggar:	Ej bärande; gipsskivor med stålregelstomme. Bärande; betong.
Balkonger:	Platta av betong med räcke av stål, aluminium eller glas.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade med isolerruta. Innerbågar och karm av målat trä, ytterbågar av färgad aluminium.
Entréer:	Entrépartier mot gata av ek, försedd med nyckellåsning/nyckelbricka och kodlås. Namntavla och postboxar. Natursten på golvet.
Trapphus:	Trapplöp och vilplan i terrazzo. Räcke av målat smide. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekiparkett	Målade	Grängat	Kapphylla, garderob alt. klädkammare i anslutn.
Vardagsrum	Ekiparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum rum	Ekiparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekiparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Helkaklat	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare/kombimaskin i alla lgh.
Kläd- kammare/förråd	Ekiparkett	Målat	Grängat	Hylla med klädstång (i klk).

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	163 500 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	163 550 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	20 240 000	0	0	20 240 000
Byggnad, kronor	51 700 000	0	2 716 000	54 416 000
SUMMA	71 940 000	0	2 716 000	74 656 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och beräknade räntekostnader för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp, räntor och amorteringar samt löptider är preliminära och kan komma att ändra:

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 300 000	4,20%	390 600	50	9 300	399 900
Fastighetslån nr 2 1b)	12 400 000	3,93%	487 320	50	12 400	499 720
Fastighetslån nr 3 1c)	9 300 000	4,05%	376 650	50	9 300	385 950
Summa fastighetslån	31 000 000					
Upplåtelseavgifter	39 764 999					
Insatser	92 785 001					
Summa finansiering	163 550 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad			1 254 570	---	31 000	1 285 570

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkterKostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 254 570	
Amortering	31 000	
Summa kapitalkostnader	1 285 570	1 285 570
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	145 000	
Ekonomisk förvaltning	58 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam	94 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.	67 914	
Fjärrvärme	95 000	
Elförbrukning, gemensam	172 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder.	154 350	
Löpande underhåll (jour)	19 000	
Renhållning	60 000	
Försäkring	19 000	
Triple-play	115 000	
Gemensamhetsanläggning	81 000	
Mätaravläsning	5 000	
Hissar	10 000	
Driftmarginal	211 300	
Summa driftskostnader	1 366 564	1 366 564
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler	27 160	
Summa övriga kostnader	27 160	27 160
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		2 679 294

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).	93 000	
Summa avsättningar		93 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt lika belopp.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnad	3 087 m2	690 kr/m2 år		2 130 030	
Intäkt bilplatser, garage	35 st	1 000 kr/månad		420 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m2 år		67 914	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år		154 350	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 772 294	2 772 294

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	52 980
Belåning kr per m ² BOA	10 042
Driftskostnader kr per m ² BOA	443
Årsavgift kr per m ² BOA	762 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m² år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2012112900825

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
A1101	2	59	2 RK	2,0838	44 386	2 950	1 298	48 634	4 053	1 933 454	646 546	2 580 000
A1102	2	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	72 665	1 690 000
A1103	2	91	3 RK	2,8251	60 175	4 550	2 002	66 727	5 561	2 621 269	1 038 731	3 660 000
A1104	2	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 235 414	4 340 000
A1201	3	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	840 782	2 830 000
A1202	3	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	172 665	1 790 000
A1203	3	91	3 RK	2,8251	60 175	4 550	2 002	66 727	5 561	2 621 269	1 168 731	3 790 000
A1204	3	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 435 414	4 540 000
A1301	4	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	940 782	2 930 000
A1302	4	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	272 665	1 890 000
A1303	4	91	3 RK	2,8251	60 175	4 550	2 002	66 727	5 561	2 621 269	1 338 731	3 960 000
A1304	4	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 635 414	4 740 000
A1401	5	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	1 040 782	3 030 000
A1402	5	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	372 665	1 990 000
A1403	5	95	3 RK	2,9052	61 882	4 750	2 090	68 722	5 727	2 695 590	1 394 410	4 090 000
A1404	5	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 835 414	4 940 000
A1501	6	86	2 RK	2,6247	55 907	4 300	1 892	62 099	5 175	2 435 328	1 534 672	3 970 000
A1502	6	80	3 RK	2,6047	55 481	4 000	1 760	61 241	5 103	2 416 771	1 453 229	3 870 000
A1503	6	72	3 RK	2,4444	52 066	3 600	1 584	57 250	4 771	2 268 037	1 571 963	3 840 000
B1001	1	87	3 RK	2,7449	58 467	4 350	1 914	64 731	5 394	2 546 855	433 145	2 980 000
B1002	1	77	3 RK	2,5446	54 201	3 850	1 694	59 745	4 979	2 361 007	278 993	2 640 000
B1101	2	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 235 414	4 340 000
B1102	2	93	3 RK	2,8652	61 030	4 650	2 046	67 726	5 644	2 658 476	1 001 524	3 660 000
B1103	2	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	42 665	1 660 000
B1104	2	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	490 782	2 480 000
B1201	3	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 435 414	4 540 000
B1202	3	93	3 RK	2,8652	61 030	4 650	2 046	67 726	5 644	2 658 476	1 131 524	3 790 000
B1203	3	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	142 665	1 760 000
B1204	3	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	690 782	2 680 000
B1301	4	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 635 414	4 740 000
B1302	4	93	3 RK	2,8652	61 030	4 650	2 046	67 726	5 644	2 658 476	1 301 524	3 960 000
B1303	4	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	242 665	1 860 000
B1304	4	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	790 782	2 780 000
B1401	5	113	4 RK	3,3460	71 271	5 650	2 486	79 407	6 617	3 104 586	1 835 414	4 940 000
B1402	5	93	3 RK	2,8652	61 030	4 650	2 046	67 726	5 644	2 658 476	1 431 524	4 090 000
B1403	5	42	2 RK	1,7431	37 129	2 100	924	40 153	3 346	1 617 335	342 665	1 960 000
B1404	5	62	2 RK	2,1439	45 666	3 100	1 364	50 130	4 178	1 989 218	890 782	2 880 000
B1501	6	72	3 RK	2,4444	52 066	3 600	1 584	57 250	4 771	2 268 037	1 571 963	3 840 000
B1502	6	140	5 RK	3,9471	84 074	7 000	3 080	94 154	7 846	3 662 317	2 837 683	6 500 000
SUMMA	3 087		SUMMA	100,0000	2 130 030	154 350	67 914	2 352 301		92 785 001	39 764 999	132 550 000
Antal lgh	39 st		Differens	0,0000	7							

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, bredband, ip-telefoni och utökat TV-kanalutbud.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

	kronor	kr/m2
Summa årsavgift	2 352 301	762
Summa insats och upplåtelseavgift	132 550 000	42 938

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
LÄNERÄNTOR	1 254 570	1 253 315	1 252 061	1 250 806	1 249 552	1 248 297	1 236 920
Låneräntor	1 254 570	1 253 315	1 252 061	1 250 806	1 249 552	1 248 297	1 236 920
DRIFTSKOSTNADER	1 366 564	1 393 895	1 421 773	1 450 209	1 479 213	1 508 798	1 665 835
Driftskostnader	1 144 300	1 167 186	1 190 530	1 214 341	1 238 628	1 263 401	1 394 897
Prel. driftkostnader	222 264	226 709	231 243	235 868	240 585	245 397	270 938
ÖVRIGA KOSTNADER	27 160	27 703	28 257	28 822	29 399	61 183	101 994
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift	27 160	27 703	28 257	28 822	29 399	61 183	101 994
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-420 000	-428 400	-436 968	-445 707	-454 621	-463 713	-511 977
Hyrer lokaler, P-platser mm	-420 000	-428 400	-436 968	-445 707	-454 621	-463 713	-511 977
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	124 000	125 860	127 757	129 692	131 666	148 947	187 072
Amorteringar, lån	31 000	31 000	31 000	31 000	31 000	46 268	73 705
Avsättningar, underhåll	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 679	113 367

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 087	3 087	3 087	3 087	3 087	3 087	3 087

Kostnader	2 352 294	2 372 373	2 392 880	2 413 822	2 435 209	2 503 512	2 679 844
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSAVGIFT

Kostnader per m2 BOA	762	769	775	782	789	811	868
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2 015	2 2 016	3 2 017	4 2 018	5 2 019	6 2 020	11 2 025
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	2 352 294	2 372 373	2 392 880	2 413 822	2 435 209	2 503 512	2 679 844
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	762	769	775	782	789	811	868
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	2 662 064	2 681 833	2 702 031	2 722 663	2 743 740	2 811 733	2 985 256
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	862	869	875	882	889	911	967
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	2 352 294	2 386 039	2 420 895	2 456 894	2 494 076	2 578 936	2 850 557
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	762	773	784	796	808	835	923

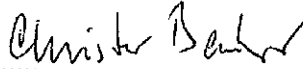
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

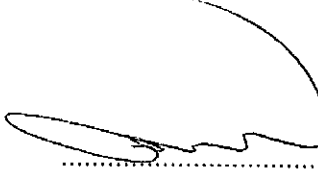
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

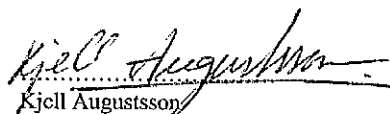
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2012-11-15

**Bostadsrättsföreningen
Täby Torg**


Christer Bentzer


Sven Larsson


Kjell Augustsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 november 2012 för Bostadsrättsföreningen Täby Torg, org. nr. 769619-4104.

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.

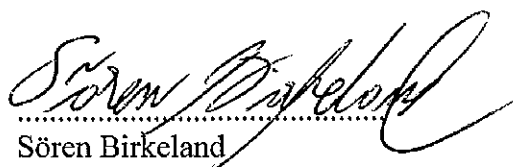
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

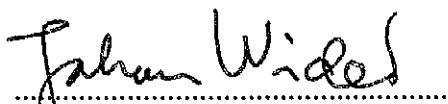
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 23 november 2012



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 22 november 2012 för Brf Täby Torg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-04-16
2.	Registreringsbevis	2012-04-18
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-11-13
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-11-13
5.	Finansieringsoffert	2012-05-28
6.	Accept av finansieringsoffert	2012-06-28
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-19
8.	Tidplan	2012-10-14
9.	Avskrivningsplan	2012-09-28