

**EKONOMISK PLAN**

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Täby Colourfront

Täby kommun, Stockholms län

Org nr 769625-0898

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräkning av föreningens kostnader och intäkter	7
F.	Nyckeltal	10
G.	Redovisning av lägenheterna	11
H.	11-års prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14

Intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2014-10-28**

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Täby Colourfront som har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 12 augusti 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har indirekt förvärvat fastigheten Haren 1 i Täby kommun genom att förvärva aktiebolaget Täbyharen Fastighets AB (org.nr 556907-5640), vilket i sin tur ägde fastigheten. Direkt efter föreningens förvärv av samtliga aktier i bolaget köpte föreningen fastigheten genom en underprisöverlåtelse för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till sammanlagt anskaffningsvärde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Under 2:a kvartalet 2014 har uppförandet av föreningens hus påbörjats. De 65 lägenheterna byggs i ett hästskoformat flerbostadshus i 6 våningar plus källarvåning. Två av lägenheterna upplåts som lokaler då de av ljudskäl inte ska användas som stadigvarande bostad. På föreningens innergård ordnas gemensam pergola, parkbänkar, planteringar och gångytor samt uteplatser som upplåts med bostadsrätt till lägenheter i våningsplan 2. I källarvåningen, som är gemensam med grannfastigheten Haren 2, byggs ett garage som inrättas som gemensamhetsanläggning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari 2015 och avslutas i september 2015. Inflyttning kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.

Bostadsrättshavarna äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarstående arbeten.

Sedan lägenheten färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Till medlem får antagas fysisk person. Styrelsen avgör frågan om juridisk person ska bli medlem.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2014.

Enligt entreprenadkontrakt daterat 2014-09-19 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Småa AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter lämnas av GAR-BO Försäkring AB eller genom särskilt borgensåtagande av Småa AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Haren 1, Täby kommun
Markupplåtelse:	Äganderätt
Adress:	Attundavägen 2, Stora Marknadsvägen 9 – 11, Häradsgränd 3
Tomtens areal:	1 890 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	5 329 m <sup>2</sup> BOA
Byggnadernas antal och utformning:	1 bostadsbyggnad i 6 våningsplan + källare med 4 trapphus. Totalt 65 lägenheter.

### *Gemensamma anordningar*

Ledningar och anläggningar för fjärrvärme, vatten, spill- och dagvatten, el samt tele/data/TV. Portlås med magnetbricka som även ingår i elektroniskt bokningssystem för gemensamma utrymmen. Postboxar i entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrar. En hiss i varje trapphus.

### *Gemensamma utrymmen*

Varje trapphus har ett barnvagns-/rullstolsförråd i entréplan. På Stora Marknadsvägen 3 finns soprum på plan 2, tvättstuga på plan 3, gästlägenhet/lokal på plan 4 och bastu/relax på plan 7. Cykelförråd finns i källarvåning och i portik mellan innergård och Häradsgränd 3. I källaren finns 8 st förråd à ca 3 m<sup>2</sup> som föreningen disponerar för eget bruk eller uthyrning till medlemmarna.

### *Gemensamma anordningar på tomtmark*

Innergården utrustas med pergola, parkbänkar, sandlåda, planteringar och gångtytor.

### *Parkering*

Bostadsrättshavarna har möjlighet att hyra garageplats i källarvåningen.

### *Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening*

Gemensamhetsanläggningen Haren GA:1 har inrättas för garageanläggningen. Fastigheterna Haren 1 och Haren 2 har lika andelar i gemensamhetsanläggningen som delägarförvaltas av de två bostadsrättsföreningarna.

### *Servitut*

Fastigheten belastas av servitut för infästning av linspänd belysning i fasad till förmån för Tibble 8:16, servitut för nödutrymning från garage samt servitut för passage genom portik till förmån för Haren 2.

Fastigheten har förmån av servitut för nödutrymning från garage som belastar Haren 2.

### *Försäkringar*

Fastigheten är under byggtiden försäkrad genom Småa AB:s företagsförsäkring i Trygg Hansa. Från och med inflyttning avses fastigheten bli fullvärdesförsäkrad.

### *Kortfattad byggnadsbeskrivning*

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering.
Ytterväggar:	Bärande ytterväggar i betong. Ljus, putsad fasad på uppreglad, isolerad regelstomme. Insida beklädd med gipsskivor. Träpanel vid balkonger och terrasser.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme av stål alt. trä. Bärande innerväggar av betong.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong med överliggande installationsgolv.
Yttertak:	Takstolar, råspontad panel, underlagspapp, plåttäckning.
Balkonger:	Betong med målad undersida, glasräcke.
Invändiga trappor/entré:	Prefabricerade betongtrappor med terrazzobeläggning, keramiska plattor på golv. Vitmålat tak med akustikplattor. Målade väggar där de fyra trapphusen får individuell färgsättning i respektive entré/trappuppgång. Räckan och handledare i stål. Postfack, tidningshållare.
Fönster:	Ljudreducerade mot gata. Fönster och fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida och isolerglas.
Dörrar:	Entrépartier förses med kod/magnetläsare. Säkerhetsdörr med tittöga och mekanisk ringklocka till lägenheter. Dörrar till gemensamma utrymmen i stål. Innersdörrar: släta, vita fabriksmålade.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer. Förberett för individuell mätning genom bostadsrättsföreningen. Elektrisk komfortvärme i badrum.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Köksfläkt med kolfilter.

Sanitära installationer: Förberett för individuell mätning av vattenförbrukning genom bostadsrättsföreningen. Snålspolande tappvattenarmaturer och toalettstolar.

El, tele, TV och data: Individuell elmätning genom bostadsrättsföreningen. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Förutom eluttag för normal belysning ingår belysning i tak i klk och förråd. I wc/bad/dusch och i kök infällda spotlights i tak. Belysning och eluttag vid uteplats/balkong/terrass. Brandvarnare. Bostadsrättsföreningen ansluts med fiber till Telias IT-nät. I lägenheterna byggs stjärnnät med dubbelt multimediauttag (tv/telefon/data) i alla bostadsrum.

Hiss: En personhiss i varje trapphus.

### *Föreningens gemensambetsutrymmen*

Cykelförråd i källaren: Golv av stålslipad betong. Vitmålade väggar och tak.

Barnvagns-/rullstolsförråd: Keramiska plattor på golv. Vitmålade väggar och tak.

Tvättstuga: Klinker på golv. Vitt kakel och vitmålat på väggar. Utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel och tvättbänk. Toalett.

Gästlägenhet/föreningslokal: Föreningen disponerar en lägenhet på ca 33 m<sup>2</sup> innehållande allrum med pentry samt wc/dusch. Klinkergolv och vitmålade väggar. Wc/dusch har kakel på väggar och klinker på golv.

Relax/bastu: Klinker på golv. Kakel på vägg i våtdel, övriga väggar vitmålade samt träpanel mot och i bastu.

### *Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Inredning/utrustning
Hall	Klinker	Målat vitt	Kapphylla och garderob/skjutdörrar enligt ritning.
Kök	Eklamellparkett	Målat vitt	Kökssnickerier från Vedum. Släta vita luckor/lådor, stänkskydd i glas. Bänkskiva i laminat med underlimmade rostfria hoar. Integrerad diskmaskin, kyl och frys alt. kyl/frys, ugn och mikro. Glaskeramikhäll, utdragbar fläkt alt. kåpa. Bänkbelysning.

Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat vitt	Klinker vid inåtgående balkongdörr enligt ritning.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Vägghängd toalett, tvättställ med kommod och lådor. Spegel med belysning och rakuttag. Väggsåp, laminatskiva, kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Elektrisk komfortvärme i golv.
wc/dusch	Klinker	Kakel	Vägghängd toalett, tvättställ med kommod och lådor. Spegel med belysning. Elektrisk komfortvärme i golv.
Sovrum	Eklamellparkett	Målat vitt	Garderober/skjutdörrar enligt ritning.
Förråd	Eklamellparkett	Målat vitt	
Klädkammare	Eklamellparkett	Målat vitt	Utrustning enligt ritning.

Alla tak målas vita. Släta vita innerdörrar. Vitmålade dörrfoder och lister. Fönsterbänkar i stenmaterial. En omgång ritningar som visar inredning/utrustning finns hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl. moms	187 500 000 kr
Bolagsförvärv (varav mark 49 343 000 kr)	80 000 000 kr
Reserv	100 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>267 600 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men uppskattas enligt Skatteverkets schabloner slutligt till ca 114 000 000 kr för bostäder och ca 5 200 000 för lokaler.

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats Genomsnitt år 1 – 5	Räntekostnad år 1	Amorteringsplan 0,5% år 1 – 5
Swedbank AB	44 500 000 kr	3,5 %	1 558 000 kr	223 000 kr

Summa lån 44 500 000 kr

Insatser 133 225 000 kr

Upplåtelseavgifter 89 875 000 kr

Summa finansiering 267 600 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt G. Redovisning av lägenheterna.

Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Amorteringen beräknas till 0,5% år 1-5 och 0,8% år 6-10. Resterande lån beräknas amorteras enligt en 40-årig serieplan.

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, utgifter och Inkomster, år 1

### Kostnader

#### *Kapitalkostnader*

Räntor 1 558 000 kr

Avskrivningar 1 875 000 kr

---

Summa kapitalkostnader 3 433 000 kr

Årsavgifterna beräknas för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten och fondering för underhåll. Till den löpande verksamheten räknas ränta, amortering, skatter och driftkostnader. Kapitalkostnaderna ovan återfinns i resultatdelen av den ekonomiska prognosen.

Avskrivning av byggnaden sker på 100 år enligt en linjär avskrivningsplan.

## Utgifter

Utgifterna under denna rubrik återfinns i den ekonomiska prognosen under Likviditet/Underlag för årsavgifter.

### *Kapitalutgifter*

Räntor	1 558 000 kr
Amorteringar	223 000 kr
<b>Summa kapitalutgifter</b>	<b>1 781 000 kr</b>

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

### *Driftkostnader inkl moms i förekommande fall*

Ekonomisk förvaltning	81 500 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	44 500 kr
Revisor	15 000 kr
Administration	10 000 kr
Teknisk förvaltning inkl. hiss, trappstädning, markskötsel	236 000 kr
TV, tele, data	178 000 kr
Uppvärmning	500 000 kr
Vatten	200 000 kr
Gemensam el	55 000 kr
Sophämtning	90 000 kr
Fastighetsförsäkring	68 000 kr
Diverse oförutsett	14 000 kr
Driftkostnad GA (garage)	90 000 kr
<b>Summa driftkostnader exkl. hushållsel</b>	<b>1 582 000 kr</b>

### *Övriga utgifter – Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Enligt nu gällande regler utgår inte kommunal fastighetsavgift för bostäder under de första femton åren efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m färdigställandeåret tas ut med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder årligen. Denna fastighetsskatt ingår i entreprenadsumman och betalas av Småa AB.



Fastighetsskatt för lokaler (utgår från år 1 med 1% av taxeringsvärdet) 52 000 kr

---

Summa övriga utgifter 52 000 kr

**Summa utgifter exkl. hushållsel 3 415 000 kr**

Hushållsel 312 000 kr

**Summa utgifter inkl. hushållsel 3 727 000 kr**

***Avsättning för underhåll***

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll, minst 45 kr/m<sup>2</sup> 242 000 kr

***Driftkostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:***

- Hushållsel. Förbrukning mäts individuellt men betalas via föreningen. De individuella kostnaderna för hushållsel varierar med hänsyntill hushållssammansättning och levnadsvanor. Schablondebitering görs med belopp enligt nästa sida.
- Ev. hyra av garageplats, 1 200kr/mån.
- Inre underhåll av lägenheten samt i förekommande fall skötsel och underhåll av balkong, terrass och uteplats.
- Tjänster utöver grundutbudet för digital-TV, bredbandsanslutning samt samtalsavgifter för telefon.
- Hemförsäkring.

## Inkomster

### Årsavgifter

Årsavgifter som fördelas enligt andelstal	2 907 000 kr
Årsavgifter Telia Triple Play	178 000 kr
Hysesintäkter garageplatser	590 000 kr
Ränteintäkter	1 000 kr

**Summa inkomster exkl. hushållsel** 3 676 000 kr

Årsavgifter hushållsel<sup>1</sup> 312 000 kr

<sup>1</sup> Årsavgifter för hushållsel preliminärdebiteras med 300 kr/mån för 1 rok, 350 kr/mån för 2 rok, 400 kr/mån för 3 rok och 500 kr/mån för 4-5 rok. Retroaktiv reglering mot faktisk förbrukning kommer preliminärt att göras kvartalsvis.

**Summa inkomster inkl. hushållsel** 3 988 000 kr

Kassa ingående balans (reserv från finansiering)	100 000 kr
Summa inkomster inkl. hushållsel	3 988 000 kr
Summa utgifter inkl. hushållsel	- 3 727 000 kr
Avsättning yttre underhåll	- 242 000 kr

Kassa utgående balans efter år 1 119 000 kr

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>	50 197 kr/m <sup>2</sup>
Belåning per m <sup>2</sup> år 1	8 351 kr/m <sup>2</sup>
Insats och upplåtelseavgift per m <sup>2</sup>	41 865 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnader per m <sup>2</sup> år 1	280 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1	579 kr/m <sup>2</sup>

## G. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Area, cirka m <sup>2</sup>	Antal rok	M B T F	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Summa insats+upp- låtelseavgift kr	Årsavgift <sup>2</sup> kr	Årsavgift Triple Play kr	Total Årsavg <sup>3</sup> kr	Total Månadsavg <sup>3</sup> kr/mån	Beräknad årsavgift hushållsel kr	Andelstal
121	89	3	M	2 225 000	1 160 000	3 385 000	47 989	2 736	50 725	4 227	4 800	0,0165036
122	96	3	M	2 400 000	1 185 000	3 585 000	51 235	2 736	53 971	4 498	4 800	0,0176201
131	92	3	B,F	2 300 000	1 585 000	3 885 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
132	33	1	F	825 000	550 000	1 375 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
133	92	3	B,F	2 300 000	1 585 000	3 885 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
141	92	3	B,F	2 300 000	1 645 000	3 945 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
142	33	1	F	825 000	600 000	1 425 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
143	92	3	B,F	2 300 000	1 645 000	3 945 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
151	92	3	B,F	2 300 000	1 685 000	3 985 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
152	33	1	F	825 000	650 000	1 475 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
153	92	3	B,F	2 300 000	1 685 000	3 985 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
161	92	3	B,F	2 300 000	1 725 000	4 025 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
162	30	1	-	750 000	625 000	1 375 000	20 624	2 736	23 360	1 947	3 600	0,0070928
163	92	3	B,F	2 300 000	1 725 000	4 025 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
171	61	2	T	1 525 000	1 820 000	3 345 000	35 002	2 736	37 738	3 145	4 200	0,0120375
172	74	3	T	1 850 000	2 300 000	4 150 000	41 032	2 736	43 768	3 647	4 800	0,0141110
221	113	4	-	2 825 000	160 000	2 985 000	59 120	2 736	61 856	5 155	6 000	0,0203317
222	108	4	M	2 700 000	1 685 000	4 385 000	56 801	2 736	59 537	4 961	6 000	0,0195342
231	113	4	3F	2 825 000	1 525 000	4 350 000	59 120	2 736	61 856	5 155	6 000	0,0203317
232	31	1	F	775 000	575 000	1 350 000	21 088	2 736	23 824	1 985	3 600	0,0072523
233	121	5	B,F	3 025 000	1 760 000	4 785 000	62 830	2 736	65 566	5 464	6 000	0,0216077
241	113	4	3F	2 825 000	1 550 000	4 375 000	59 120	2 736	61 856	5 155	6 000	0,0203317
242	31	1	F	775 000	625 000	1 400 000	21 088	2 736	23 824	1 985	3 600	0,0072523
243	121	5	B,F	3 025 000	1 810 000	4 835 000	62 830	2 736	65 566	5 464	6 000	0,0216077
250*	33	1	-	825 000	675 000	1 500 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
251	113	4	3F	2 825 000	1 575 000	4 400 000	59 120	2 736	61 856	5 155	6 000	0,0203317
252	31	1	F	775 000	675 000	1 450 000	21 088	2 736	23 824	1 985	3 600	0,0072523
253	121	5	B,F	3 025 000	1 860 000	4 885 000	62 830	2 736	65 566	5 464	6 000	0,0216077
260*	33	1	-	825 000	750 000	1 575 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
261	113	4	3F	2 825 000	1 600 000	4 425 000	59 120	2 736	61 856	5 155	6 000	0,0203317
262	31	1	F	775 000	700 000	1 475 000	21 088	2 736	23 824	1 985	3 600	0,0072523
263	121	5	B,F	3 025 000	2 020 000	5 045 000	62 830	2 736	65 566	5 464	6 000	0,0216077
271	70	3	T	1 750 000	2 000 000	3 750 000	39 176	2 736	41 912	3 493	4 800	0,0134730
272	70	3	T	1 750 000	1 750 000	3 500 000	39 176	2 736	41 912	3 493	4 800	0,0134730

\* Lokal

forts. nästa sida

M,B,T,F = Mark (uteplats), Balkong, Terrass eller Fransk balkong ingår i bostadsrätten.

<sup>1</sup> Angiven area är baserad på uppmätning från ritning.<sup>2</sup> Årsavgift exkl Triple Play och hushållsel.<sup>3</sup> Årsavgift och Månadsavgift exkl hushållsel.

Lgh nr	Area, cirkla <sup>1</sup> m <sup>2</sup>	Anta rok	M B T F	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Summa Insats+upp- låtelseavgift kr	Årsavgift <sup>2</sup> kr	Årsavgift Triple Play kr	Total Årsavg <sup>3</sup> kr	Total Månadsavg <sup>3</sup> kr/mån	Beräknad årsavgift hushållsel kr	Andelstal
321	108	4	M	2 700 000	1 685 000	4 385 000	56 801	2 736	59 537	4 961	6 000	0,0195342
322	79	2	-	1 975 000	270 000	2 245 000	43 351	2 736	46 087	3 841	4 200	0,0149086
331	110	4	B,F	2 750 000	1 945 000	4 695 000	57 728	2 736	60 464	5 039	6 000	0,0198532
332	89	3	2F	2 225 000	720 000	2 945 000	47 989	2 736	50 725	4 227	4 800	0,0165036
333	81	2	F	2 025 000	360 000	2 385 000	44 278	2 736	47 014	3 918	4 200	0,0152276
341	110	4	B,F	2 750 000	1 995 000	4 745 000	57 728	2 736	60 464	5 039	6 000	0,0198532
342	89	3	2F	2 225 000	770 000	2 995 000	47 989	2 736	50 725	4 227	4 800	0,0165036
343	81	2	F	2 025 000	430 000	2 455 000	44 278	2 736	47 014	3 918	4 200	0,0152276
351	110	4	B,F	2 750 000	2 045 000	4 795 000	57 728	2 736	60 464	5 039	6 000	0,0198532
352	89	3	2F	2 225 000	820 000	3 045 000	47 989	2 736	50 725	4 227	4 800	0,0165036
353	81	2	F	2 025 000	460 000	2 485 000	44 278	2 736	47 014	3 918	4 200	0,0152276
361	110	4	B,F	2 750 000	2 095 000	4 845 000	57 728	2 736	60 464	5 039	6 000	0,0198532
362	131	4	2T,2F	3 275 000	3 700 000	6 975 000	67 468	2 736	70 204	5 850	6 000	0,0232028
363	133	4	T,F	3 325 000	3 900 000	7 225 000	68 196	2 736	71 132	5 928	6 000	0,0235218
371	70	3	T	1 750 000	2 225 000	3 975 000	39 176	2 736	41 912	3 493	4 800	0,0134730
421	89	3	M	2 225 000	1 160 000	3 385 000	47 989	2 736	50 725	4 227	4 800	0,0165036
422	96	3	M	2 400 000	1 185 000	3 585 000	51 235	2 736	53 971	4 498	4 800	0,0176201
431	92	3	B,F	2 300 000	1 445 000	3 745 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
432	33	1	F	825 000	470 000	1 295 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
433	92	3	B,F	2 300 000	1 445 000	3 745 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
441	92	3	B,F	2 300 000	1 495 000	3 795 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
442	33	1	F	825 000	500 000	1 325 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
443	92	3	B,F	2 300 000	1 495 000	3 795 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
451	92	3	B,F	2 300 000	1 545 000	3 845 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
452	33	1	F	825 000	510 000	1 335 000	22 016	2 736	24 752	2 063	3 600	0,0075713
453	92	3	B,F	2 300 000	1 545 000	3 845 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
461	92	3	B,F	2 300 000	1 585 000	3 885 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
462	30	1	-	750 000	595 000	1 345 000	20 624	2 736	23 360	1 947	3 600	0,0070928
463	92	3	B,F	2 300 000	1 585 000	3 885 000	49 380	2 736	52 116	4 343	4 800	0,0169821
471	61	2	2T	1 525 000	1 960 000	3 485 000	35 002	2 736	37 738	3 145	4 200	0,0120375
472	75	3	2T	1 875 000	2 470 000	4 345 000	41 495	2 736	44 231	3 686	4 800	0,0142705
Summa	5 329			133 225 000	89 875 000	223 100 000	2 907 765	177 840	3 085 605	257 134	312 000	1,0000000

\* Loket

M,B,T,F = Mark (uteplats), Balkong, Terrass eller Fransk balkong ingår i bostadsrätten.

<sup>1</sup> Angiven area är baserad på uppmätning från ritning.<sup>2</sup> Årsavgift exkl Telia Triple Play och hushållsel.<sup>3</sup> Årsavgift och Månadsavgift exkl hushållsel.

H. 11-årsprognos

201410225728

Brf Täby Colourfront

11-ARS PROGNOS i tusentals kronor (tkr)

2014-09-25

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>RESULTAT</b>											
Inträcker											
Årsavgift <sup>1</sup>	3 085	3 167	3 210	3 274	3 340	3 407	3 475	3 544	3 615	3 687	3 761
Hysesintäkt	590	602	614	626	639	651	664	678	691	705	719
Ränta eget kapital	1	1	2	3	5	7	8	9	12	15	18
<b>Bruttointäkt</b>	<b>3 676</b>	<b>3 750</b>	<b>3 826</b>	<b>3 903</b>	<b>3 983</b>	<b>4 065</b>	<b>4 147</b>	<b>4 231</b>	<b>4 318</b>	<b>4 407</b>	<b>4 498</b>
Kostnader											
Räntekostnad	1 558	1 550	1 542	1 534	1 526	1 519	1 506	1 494	1 481	1 469	1 456
Avskrivning	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875
Driftkostnad <sup>1</sup>	1 582	1 614	1 646	1 679	1 712	1 747	1 782	1 817	1 854	1 891	1 928
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttokostnad</b>	<b>5 067</b>	<b>5 090</b>	<b>5 117</b>	<b>5 143</b>	<b>5 171</b>	<b>5 198</b>	<b>5 223</b>	<b>5 246</b>	<b>5 273</b>	<b>5 298</b>	<b>5 326</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 390</b>	<b>-1 340</b>	<b>-1 292</b>	<b>-1 239</b>	<b>-1 188</b>	<b>-1 133</b>	<b>-1 076</b>	<b>-1 015</b>	<b>-955</b>	<b>-890</b>	<b>-828</b>
Fond (ack)	0	242	488	740	996	1 258	1 525	1 797	2 074	2 358	2 646
Fondavsättning	242	247	251	256	262	267	272	278	283	288	295
<b>Resultat efter fond</b>	<b>-1 632</b>	<b>-1 587</b>	<b>-1 543</b>	<b>-1 496</b>	<b>-1 450</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 348</b>	<b>-1 292</b>	<b>-1 238</b>	<b>-1 179</b>	<b>-1 122</b>

LIKVIDITET / UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER

	100	119	185	235	451	654	773	944	1 171	1 452	1 792
Kassa iB											
Inkomster											
Ränta, eget kapital	1	1	2	3	5	7	8	9	12	15	18
Årsavgift <sup>1</sup>	3 085	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407	3 475	3 544	3 615	3 687	3 761
Hysesinkomst	590	602	614	626	639	651	664	678	691	705	719
<b>Bruttoinkomst</b>	<b>3 676</b>	<b>3 750</b>	<b>3 826</b>	<b>3 903</b>	<b>3 983</b>	<b>4 065</b>	<b>4 147</b>	<b>4 231</b>	<b>4 318</b>	<b>4 407</b>	<b>4 498</b>
Utgifter											
Ränteavgift	1 558	1 550	1 542	1 534	1 526	1 519	1 506	1 494	1 481	1 469	1 456
Amortering	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Driftkostnad <sup>1</sup>	1 582	1 614	1 646	1 679	1 712	1 747	1 782	1 817	1 854	1 891	1 928
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskostn. lokal	52	52	55	55	57	57	60	60	63	63	66
<b>Bruttoavgifter</b>	<b>3 415</b>	<b>3 438</b>	<b>3 465</b>	<b>3 490</b>	<b>3 519</b>	<b>3 549</b>	<b>3 579</b>	<b>3 609</b>	<b>3 639</b>	<b>3 669</b>	<b>3 699</b>
<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>242</b>	<b>247</b>	<b>251</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>267</b>	<b>272</b>	<b>278</b>	<b>283</b>	<b>288</b>	<b>295</b>
<b>Kassa UB</b>	<b>119</b>	<b>185</b>	<b>295</b>	<b>451</b>	<b>654</b>	<b>773</b>	<b>944</b>	<b>1 171</b>	<b>1 452</b>	<b>1 792</b>	<b>2 188</b>

<sup>1</sup> Exklusive hushållsel

Boendeekonomi i Krim<sup>2</sup>

Årsavgift	579	591	602	614	627	639	652	665	678	692	706
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>579</b>	<b>591</b>	<b>602</b>	<b>614</b>	<b>627</b>	<b>639</b>	<b>652</b>	<b>665</b>	<b>678</b>	<b>692</b>	<b>706</b>

Ingående parametrar:

Avig uppräkn av:	Räntekostn	år 1-11	år 6-11	Åvskrivning	år 1	1,00% Fastighetsavgift 1-5	0,0% per husligh	år 6-10	år 11-	Småhus	Flerboh	Okrr	Okrr	+ indexuppräkn	+ indexuppräkn
Årsavgift	2,0%	3,50%	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hysesintäkt	2,0%	3,50%	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Driftkostn	2,0%	3,50%	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Enligt de lagar och bestämmelser som vid tiden för upprättandet var gällande.

## I. Känslighetsanalys

Räntekänsligheten i den ekonomiska planen framgår av följande tabell som syftar till att beskriva en ränteförändrings teoretiskt beräknade genomslag på föreningens behov av årsavgifter. Detta innebär dock inte att årsavgifterna kommer att förändras i enlighet med denna eftersom det finns fler faktorer att ta hänsyn till i samband med ett sådant beslut.


Den nedan redovisade årsavgiften/m<sup>2</sup> är ett genomsnitt för alla lägenheter. De olika lägenhetstyperna skiljer sig åt enligt lägenhetstabellen.

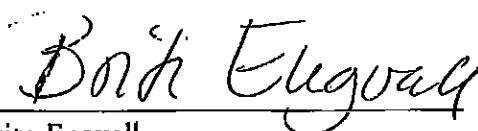
Ränteförändring %	Ränta %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m <sup>2</sup> och år inflation beräknad med 2% per år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
0%	3,5%	579	591	602	614	627	639	706
+ 1%	4,5%	663	674	685	697	709	721	784
+ 2%	5,5%	746	757	768	779	790	802	862

Inflationsförändring med + 1% utöver antagen inflationsnivå på 2% ger följande teoretiska konsekvens för årsavgifterna:

Inflationsförändring %	Inflation %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m <sup>2</sup> och år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	3,0%	579	594	609	624	639	655	741

Täby 2014-09-29

  
Sven Larsson

  
Brita Engvall

  
Linda Mode

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Täby Colourfront med org.nr 769625-0898, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 65 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.09.29

Stadgar för Brf Täby Colourfront antagna 2014.09.29

Registreringsbevis för Brf Täby Colourfront

Aktieöverlåtelseavtal gällande Täbyharens Fastighets AB dat. 2013.09.12

Köpe- och Exploateringsavtal dat 2008.10.14

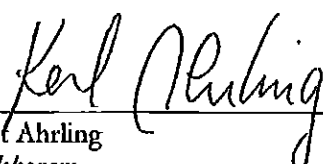
Totalentreprenadkontrakt mellan SMÅA AB och Brf Täby Colourfront dat. 2014.09.19

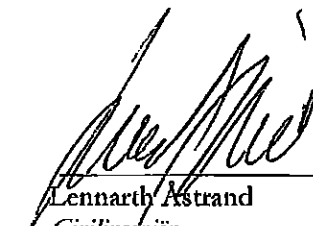
Offert för finansieringen av Brf Täby Colourfront

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.10.16

  
 Kent Ahrling  
 Civilekonom  
 Ahrling Fastighetsekonomi AB

  
 Lennarth Åstrand  
 Civilingenjör  
 Gar-Bo AB

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

