

# Bostadsrättsföreningen Parkstråket

Täby kommun

OrgNr 769630-5668

2016112906421

## EKONOMISK PLAN

2016-11-15

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-10
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 11
H. EKONOMISK PROGNOÅ R I - II	SID 12
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 14
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkstråket med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 93 lägenheter på fastigheten Stansen 3 belägen i Täby kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under december 2016.

### TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under augusti månad 2017.

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 kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB och på köp av fastigheten Täby, Stansen 3 genom förvärv av samtliga aktier i Centralparken Täby II AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Danske Bank.

CBL Insurance ldt utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Täby kommun, Stockholms Län

FASTIGHETSBECKNING:	<i>Areal:</i>	
Stansen 3	<i>c:a</i>	3 644 m <sup>2</sup>
<b>Summa</b>	<b><i>c:a</i></b>	<b>3 644 m<sup>2</sup></b>

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Källtorpsvägen 3-13  
183 71 Täby

## FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerbostadshus innehållande 93 lägenheter med omgivande finplanerad mark och angöringsytor.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, fjärrvärme, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 6 412 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

## PARKERINGSYTOR

16 bilplatser i markparkering och 55 garageplatser. Medlemskap i bilpool ingår i 5 år, 2 platser.

## FÖRRÅD

93 st varav 3 st i lägenhet

## MARK

Gårdar delvis på betongbjälklag

Plattläggning vid entréer och uteplatser

Gräsytor, planteringsytor och ytor för samvaro på gårdarna

## GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Föreningen kommer att ha andel i två gemensamhetsanläggningar (GA:1 och GA:2) för t e x VA, vägar, trottoarer, gatubelysning, dagvatten, dränering o.dyl. Kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas efter andelstal som beslutas av Lantmäteriet. Vissa av gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Som alternativ kan rätten till ovan nämnda anläggningar komma att tryggas med official- eller avtalservitut för berörda fastigheter. Fastigheten kan undgå mindre gräns- och arealjusteringar i samband med gränsmarkering av fastighetsgränser.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

### GRUNDKONSTRUKTION

Pålad betongplatta på mark samt delvis på plintar/packad sprängstensbotten

### STOMME/FASAD

Prefabricerad bärande betongstomme med håldäcksbjälklag

Lägenhetsskiljande väggar av betong

I några fall även lätta lägenhetsskiljande väggar

Ytterväggar av målad betong med mellanliggande isolering

### TAKKONSTRUKTION

Uppstolpat tak på betongbjälklag alt.takstolar

## STOMKOMPLETTERING

Fönster och fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbegräddnad

Fasta, sidohängda inåtgående alternativt utåtgående, fabriksmålade fönster

Utåtgående alternativt inåtgående fabriksmålade fönsterdörrar

Låsbara fönster och fönsterdörrar på entréplan

## INREDNING

Tamburdörr, säkerhetsdörr klass 2 med tittöga och mekanisk dörrklocka

Vita släta fabriksmålade innerdörrar och karmar i lägenhet.

Lätta innerväggar, gips på stålreglar

Undertak, i trapphus enligt ställda ljudkrav. I badrum och WC samt vissa övriga utrymmen med omfattning enligt planritningar

## VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme via värmeväxlare i undercentral.

Vatleburen värme via vitlackade radiatorer med synliga värmestammar.

Tilluft via tilluftsventil i fasad

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

## EL

Enskild mätning per lägenhet

Gruppcentral i lägenhet, med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Eluttag på balkong

Uttag för TV/data/telefoni

Batteridrivna brandvarnare

## ALLMÄNNA UTRYMMEN

### ENTRÉPLAN/TRAPPHUS

GOLV: Natursten/klinker

SOCKEL: Natursten/klinker/trä

VÄGG: Målad

TAK: Målat

ÖVRIGT: Postfack

Namntavla

Belysningsarmaturer

### ELCENTRAL

GOLV: Betong

VÄGG: Målad

TAK: Betong

### FÖRRÅD

GOLV: Betong

VÄGG: Målad/Troaxnät

#### CYKELFÖRRÅD

GOLV: Betong

VÄGG: Målad

TAK: Betong

2016112906425

#### KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

#### KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett

SOCKEL: Träsockel, vit

VÄGG: Målad

TAK: Målat/grängat

ÖVRIGT: Kapphylla, garderob i vissa

#### VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett

SOCKEL: Träsockel, vit

VÄGG: Målad

TAK: Målat/grängat

ÖVRIGT: Fönsterbänk i natursten

#### WC

GOLV: Klinker

VÄGG: Målad

TAK: Målat

ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

#### SOVRUM

GOLV: Ekparkett

SOCKEL: Träsockel, vit

VÄGG: Målad

TAK: Målat/grängat

#### KÖK

GOLV: Ekparkett

SOCKEL: Träsockel, vit

VÄGG: Målad

TAK: Målat/grängat

ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt bofakta  
Fönsterbänk av natursten  
Kyl och frys alt.kombinerad  
Induktionshäll  
Ugn och Micro i högskåp alt.  
ugn under spishäll och Micro i överskåp  
Diskmaskin

#### BADRUM

GOLV: Klinker

VÄGG: Kakel

TAK: Målat

ÖVRIGT: Handfat i kommod  
Fast duschvägg med stång  
Spegel med belysning över handfat  
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombiner  
Handdukskrokar  
Bänkskiva över TM/TT

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*

## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	285 700 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	56 778 454
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget kap)	50 221 546
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	392 800 000

### TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	113 800 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	2 800 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN <sup>1,2</sup>	BELOPP	BINDNINGSTID <sup>2</sup>	RÄNTESATS	AMORTERING <sup>2</sup>	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	30 151 666	5 år	3,40%	145 400	1 025 157	1 170 557
Lån 2	30 151 667	4 år	3,00%	0	904 550	904 550
Lån 3	30 151 667	3 mån	2,60%	0	783 943	783 943
<b>SUMMA</b>	<b>90 455 000</b>	(Snittränta	3,00% )	<b>145 400</b>	<b>2 713 650</b>	<b>2 859 050</b>
Insatser	302 345 000					
<b>SUMMA INSATSER</b>	<b>302 345 000</b>					
<b>SUMMA INSATSER, LÅN</b>	<b>392 800 000</b>					

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	2 713 650
<b>FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER</b>	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	116 566
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)	1 967 528
Operativt resultat/utrymme för amortering	464 591
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt/ garage	28 000
<b>SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR</b>	<b>2 576 685</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER</b>	<b>5 290 335</b>

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 141 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

<sup>3</sup> År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

### Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11". Entreprenadkostnad 335 921 546 kr/120år= 2 799 346 kr

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

2016112906428

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	180 000	
Ekonomisk förvaltning	110 000	
Fastighetsförsäkring	100 000	
Fastighetsel (inkl värmepump)	260 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	230 000	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	314 000	
Trappstädning	120 000	
Bilpool	120 528	
	<b>1 434 528</b>	<b>1 434 528</b>
Uppvärmning	320 000	
Vattenförbrukning	110 000	
Sophämtning	103 000	
	<b>533 000</b>	<b>533 000</b>
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 967 528</b>

- <sup>4</sup> Kostnader för hushållsel, varmvatten samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 250-350 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utbetalningar, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		4 617 735 kr
Markparkering	16 platser * 550 kr hyra/mån	105 600 kr
Garage	5 platser * 450 kr hyra/mån	27 000 kr
Garage	50 platser * 900 kr hyra/mån	540 000 kr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>5 290 335 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

# Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

93

2016112906429

LGH NR	ROK	YTA M2 (C:A)	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
21-1001	2	38	0,7596	2 295 000	35 076	2 923
21-1002	1	34	0,6772	1 950 000	31 271	2 606
21-1003	4	89	1,3087	3 750 000	60 432	5 036
21-1101	3	80	1,1897	3 395 000	54 937	4 578
21-1102	2	46	0,8328	2 395 000	38 456	3 205
21-1103	4	92	1,3361	3 895 000	61 697	5 141
21-1201	3	80	1,1897	3 595 000	54 937	4 578
21-1202	2	46	0,8328	2 550 000	38 456	3 205
21-1203	4	92	1,3361	4 095 000	61 697	5 141
21-1301	3	80	1,1897	3 895 000	54 937	4 578
21-1302	2	46	0,8328	2 795 000	38 456	3 205
21-1303	4	92	1,3361	4 395 000	61 697	5 141
22-1001	4	75	1,1806	3 350 000	54 517	4 543
22-1002	3	73	1,1257	3 295 000	51 982	4 332
22-1003	5	108	1,5100	4 595 000	69 728	5 811
22-1101	4	89	1,3087	3 695 000	60 432	5 036
22-1102	2	49	0,8603	2 450 000	39 726	3 311
22-1103	3	64	1,0433	2 950 000	48 177	4 015
22-1104	3	82	1,2080	3 395 000	55 782	4 649
22-1201	4	89	1,3087	3 795 000	60 432	5 036
22-1202	2	49	0,8603	2 595 000	39 726	3 311
22-1203	3	64	1,0433	3 050 000	48 177	4 015
22-1204	3	82	1,2080	3 495 000	55 782	4 649
22-1301	4	89	1,3087	3 995 000	60 432	5 036
22-1302	2	49	0,8603	2 795 000	39 726	3 311
22-1303	3	64	1,0433	3 250 000	48 177	4 015
22-1304	3	82	1,2080	3 695 000	55 782	4 649
22-1401	4	89	1,3087	4 295 000	60 432	5 036
22-1402	2	49	0,8603	2 995 000	39 726	3 311
22-1403	3	64	1,0433	3 495 000	48 177	4 015
22-1404	3	82	1,2080	3 995 000	55 782	4 649
23-1001	2	56	0,9243	2 695 000	42 681	3 557
23-1002	3	78	1,1714	3 195 000	54 092	4 508
23-1003	2	69	1,0433	2 995 000	48 177	4 015
23-1004	1	35	0,6864	2 095 000	31 696	2 641
23-1101	2	52	0,8877	2 550 000	40 991	3 416
23-1102	3	79	1,1806	3 295 000	54 517	4 543
23-1103	3	77	1,1623	3 295 000	53 672	4 473
23-1104	2	49	0,8603	2 550 000	39 726	3 311
23-1201	2	52	0,8877	2 695 000	40 991	3 416
23-1202	3	79	1,1806	3 395 000	54 517	4 543
23-1203	3	77	1,1623	3 395 000	53 672	4 473
23-1204	2	49	0,8603	2 695 000	39 726	3 311
23-1301	2	52	0,8877	2 795 000	40 991	3 416
23-1302	3	79	1,1806	3 495 000	54 517	4 543
23-1303	3	77	1,1623	3 495 000	53 672	4 473
23-1304	2	49	0,8603	2 795 000	39 726	3 311

2016112906430

LGH NR	ROK	YTA M2 (C:A)	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
23-1401	2	52	0,8877	2 995 000	40 991	3 416
23-1402	3	79	1,1806	3 595 000	54 517	4 543
23-1403	3	77	1,1623	3 595 000	53 672	4 473
23-1404	2	49	0,8603	2 995 000	39 726	3 311
24-1001	3	72	1,1165	3 195 000	51 557	4 296
24-1002	1	34	0,6772	2 095 000	31 271	2 606
24-1003	2	52	0,8877	2 695 000	40 991	3 416
24-1101	3	75	1,1440	3 195 000	52 827	4 402
24-1102	2	46	0,8328	2 450 000	38 456	3 205
24-1103	4	92	1,3361	3 895 000	61 697	5 141
24-1201	3	75	1,1440	3 295 000	52 827	4 402
24-1202	2	46	0,8328	2 550 000	38 456	3 205
24-1203	4	92	1,3361	3 995 000	61 697	5 141
24-1301	3	75	1,1440	3 595 000	52 827	4 402
24-1302	2	46	0,8328	2 750 000	38 456	3 205
24-1303	4	92	1,3361	4 195 000	61 697	5 141
25-1001	3	86	1,2446	3 395 000	57 472	4 789
25-1002	2	72	1,0707	3 095 000	49 442	4 120
25-1101	3	86	1,2446	3 695 000	57 472	4 789
25-1102	3	86	1,2446	3 695 000	57 472	4 789
25-1201	3	86	1,2446	3 795 000	57 472	4 789
25-1202	3	86	1,2446	3 795 000	57 472	4 789
25-1301	3	86	1,2446	3 895 000	57 472	4 789
25-1302	3	86	1,2446	3 895 000	57 472	4 789
25-1401	3	86	1,2446	3 995 000	57 472	4 789
25-1402	3	86	1,2446	3 995 000	57 472	4 789
25-1501	3	86	1,2446	4 250 000	57 472	4 789
25-1502	3	86	1,2446	4 250 000	57 472	4 789
25-1601	3	86	1,2446	4 450 000	57 472	4 789
25-1602	3	86	1,2446	4 450 000	57 472	4 789
26-1001	3	76	1,1531	3 250 000	53 247	4 437
26-1002	2	64	0,9975	2 995 000	46 062	3 839
26-1003	2	40	0,7779	1 950 000	35 921	2 993
26-1004	2	46	0,8328	2 095 000	38 456	3 205
26-1101	3	81	1,1989	3 295 000	55 362	4 614
26-1102	3	75	1,1440	3 195 000	52 827	4 402
26-1103	2	40	0,7779	2 195 000	35 921	2 993
26-1104	2	46	0,8328	2 350 000	38 456	3 205
26-1201	3	81	1,1989	3 395 000	55 362	4 614
26-1202	3	75	1,1440	3 295 000	52 827	4 402
26-1203	2	40	0,7779	2 295 000	35 921	2 993
26-1204	2	46	0,8328	2 450 000	38 456	3 205
26-1301	3	81	1,1989	3 595 000	55 362	4 614
26-1302	3	75	1,1440	3 495 000	52 827	4 402
26-1303	2	40	0,7779	2 495 000	35 921	2 993
26-1304	2	46	0,8328	2 650 000	38 456	3 205
<b>Differens</b>			-0,0005			
<b>SUMMA</b>	<b>93</b>	<b>6 412</b>	<b>100,0000</b>	<b>302 345 000</b>	<b>4 617 735</b>	<b>384 811</b>

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m<sup>2</sup>

## G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:  
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 21 427 500

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	116 566	116 566
2	0,621%	132 964	249 530
3	0,708%	151 670	401 200
4	0,807%	173 007	574 207
5	0,921%	197 346	771 554
6	1,051%	225 110	996 663
7	1,198%	256 778	1 253 442
8	1,367%	292 903	1 546 344
9	1,559%	334 109	1 880 453
10	1,779%	381 112	2 261 565
11	2,029%	434 728	2 696 293
12	2,314%	495 886	3 192 180
13	2,640%	565 649	3 757 828
14	3,011%	645 226	4 403 054
15	3,435%	735 997	5 139 051
16	3,918%	839 539	5 978 591
17	4,469%	957 647	6 936 238
18	5,098%	1 092 372	8 028 610
19	5,815%	1 246 049	9 274 658
20	6,633%	1 421 346	10 696 004
21	7,566%	1 621 304	12 317 309
22	8,631%	1 849 393	14 166 702
23	9,845%	2 109 570	16 276 271
24	11,230%	2 406 349	18 682 620
25	12,810%	2 744 880	21 427 500
SUMMA	100,000%	21 427 500	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

Antagna parametrar:

	Kapitalkostnader		Taxering		Kommunal avgift bostäder *)	
	år 1 - 3	år 4 - 11	Beräknad taxering bostäder	113 800 000 kr	Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 15 efter fastställt värdeår.	
	3,00%	3,84%	Beräknad taxering småhus	0 kr	Från år 16 tillgår hel kommunal avgift.	
	1,00%	1,00%	Beräknad taxering lokaler	2 800 000 kr	*) (Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstbasbeloppet)	
	2,00%	2,00%	Skattets lokaler	1 %		
	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskatt lokaler	28 000 kr		

Likviditetsplan År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Inbetalning</b>											
Avgifter	4 617 735	4 710 090	4 804 291	4 900 377	4 998 385	5 098 353	5 200 320	5 304 326	5 410 413	5 518 621	5 628 993
Markparkering	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600
Garage	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000
Övriga ränteinkräfter	0	5 358	10 218	15 379	19 655	22 431	23 915	24 103	23 004	20 164	17 798
Inbetalning vid finansiering	100 000										
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>5 390 335</b>	<b>5 388 047</b>	<b>5 487 110</b>	<b>5 588 556</b>	<b>5 690 640</b>	<b>5 793 384</b>	<b>5 896 835</b>	<b>6 001 029</b>	<b>6 106 016</b>	<b>6 211 385</b>	<b>6 319 391</b>
<b>Utbetalning</b>											
Räntekostnad	2 713 650	2 709 288	2 704 566	2 879 419	3 053 113	3 225 523	3 396 508	3 565 917	3 778 028	3 766 383	3 753 777
Drift	1 967 528	2 006 879	2 047 016	2 087 956	2 129 716	2 172 310	2 215 756	2 260 071	2 305 273	2 351 378	2 398 406
Kommunal avgift bostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt lokaler/garage	28 000	28 560	29 131	29 714	30 308	30 914	31 533	32 163	32 806	33 463	34 132
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	145 400	157 385	170 359	184 402	199 603	216 056	233 866	253 145	274 012	296 599	321 049
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>4 854 578</b>	<b>4 902 000</b>	<b>4 951 000</b>	<b>5 181 000</b>	<b>5 413 000</b>	<b>5 645 000</b>	<b>5 878 000</b>	<b>6 111 000</b>	<b>6 390 000</b>	<b>6 448 000</b>	<b>6 507 000</b>
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	<b>535 757</b>	<b>1 021 804</b>	<b>1 557 914</b>	<b>1 965 470</b>	<b>2 243 110</b>	<b>2 391 494</b>	<b>2 410 328</b>	<b>2 300 358</b>	<b>2 016 374</b>	<b>1 779 758</b>	<b>1 592 149</b>
<b>KASSAFLÖDE</b>	<b>535 757</b>	<b>486 047</b>	<b>536 110</b>	<b>407 556</b>	<b>277 640</b>	<b>148 384</b>	<b>18 835</b>	<b>-109 971</b>	<b>-283 984</b>	<b>-236 615</b>	<b>-187 609</b>
Lån	90 455 000	90 309 600	90 152 214	89 981 855	89 797 453	89 597 850	89 381 794	89 147 927	88 894 783	88 620 771	88 324 172
Avgifter per m2	720	735	749	764	780	795	811	827	844	861	878
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	83	84	86	88	90	91	93	95	97	99
<b>Avskrivning *)</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>	<b>-2 799 346</b>
Årets resultat efter avskrivning	-2 363 589	-2 313 299	-2 263 237	-2 391 790	-2 521 707	-2 650 963	-2 780 512	-2 909 317	-3 083 330	-3 095 962	-2 986 955
Reservering till yttre fond	-116 566	-132 964	-151 670	-173 007	-197 346	-225 110	-256 778	-292 903	-334 109	-381 112	-434 728
Bundet eget kapital (yttre fond)	116 566	249 530	401 200	574 207	771 554	996 663	1 253 442	1 546 344	1 880 453	2 261 565	2 696 293
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	-2 480 155	-4 926 418	-7 341 325	-9 906 122	-12 625 175	-15 501 247	-18 538 537	-21 740 757	-25 158 196	-28 575 269	-31 996 953

\*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



2016112906433

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
<b>Årsavgift om:</b>							
<b>Kalkylens inflationsnivå och</b>							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	4 617 735 (720)	4 710 090 (735)	4 804 291 (749)	4 900 377 (764)	4 998 385 (780)	5 098 353 (795)	5 628 993 (878)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	5 522 285 (861)	5 613 186 (875)	5 705 814 (890)	5 800 196 (905)	5 896 359 (920)	5 994 331 (935)	6 512 235 (1 016)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	6 426 835 (1 002)	6 516 282 (1 016)	6 607 336 (1 030)	7 279 273 (1 135)	7 192 810 (1 122)	7 108 704 (1 109)	7 036 660 (1 097)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	3 713 185 (579)	3 806 994 (594)	3 902 769 (609)	4 579 817 (714)	4 498 887 (702)	4 420 769 (689)	4 386 935 (684)
<b>Kalkylens räntenivå och</b>							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	4 637 410 (723)	4 750 031 (741)	4 865 499 (759)	4 983 892 (777)	5 105 284 (796)	5 229 756 (816)	5 901 223 (920)

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och tappvarmvatten belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet/hus ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.  
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2016-11-15



Bo Jacobsson



Hans Svedberg



Toni Lahdo

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Parkstråket med org.nr 769630-5668, 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 93 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 2016-11-15

Stadgar för Brf Parkstråket registrerade 2016-09-26

Registreringsbevis för Brf Parkstråket

Aktieöverlåtelseavtal mellan Centralparken Holding AB och Brf Parkstråket gällande aktierna i Centralparken Täby II AB dat. 2016-01-31

Inkrämsöverlåtelseavtal mellan Centralparken II AB och Brf Parkstråket dat. 2016-02-01

Köpebrev gällande fastigheten Stansen 3, Täby kommun dat. 2016-02-01

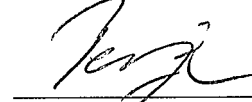
Totalentreprenadkontrakt mellan Bostadsbyggarna FastPartner-Beaqab HB och Brf Parkstråket dat. 2016-02-01

Offert för finansieringen av Brf Parkstråket dat. 2016-11-10

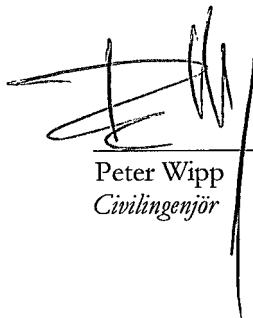
Beräkning taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016-11-25



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB



Peter Wipp  
Civilingenjör

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