

2019101708140

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NOR I TÄBY PARK**

Organisationsnummer: 769635-7859

Kommun: Täby


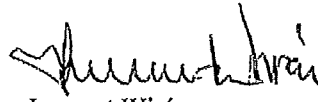
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

STOCKHOLM 2019-10-08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NOR I TÄBY PARK

  
Eva Bondelid Ager  
Anders Harlin  
Lennart Wirén

## BRF NOR I TÄBY PARK

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nor i Täby 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 3 bostadshus innehållande sammanlagt 132 lägenheter och 9 lokaler pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2, 2020 och avslutas under kvartal 4, 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4, 2019 och avslutas preliminärt under kvartal 2, 2020. Dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-10-08. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB 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 avtal med Svenska Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-06-19.

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

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Topasen 6, Täby
Adress:	Boulevarden 52-66, Parkallén 34-48, Norra parkpromenaden 41-47, Martingalgatan 3-9
Tomtens areal:	ca 3 795 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 945 kvm
Lokalarea:	ca 644 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 4-11 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	132 st

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

#### Parkering

66 garageplatser

2 garageplatser för bilpool

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

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har 9 st lokaler (totalt ca 644 kvm) för uthyrning i gatuplanet i trapphus 1-5 (1 lokal planerad för restaurang och 1 för bostadsbutik/café).

#### 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.

## BRF NOR I TÄBY PARK

### 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 för brandbil

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning, sittgrupp, brandgaslucka, cykelparkering/pollare

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum, fettavskiljare lokal

7 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Takterrass, odlingslådor, sittgrupper

Utrymme för källsortering av sopor (kommunal sopsug ska anslutas)

Cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsförråd till större delen kombinerad. Städtrum

Cykelverkstad

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på pålar till berg/ packad sprängstensfyllning

Stomme: Betong och stålpelare i yttervägg. Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag.

Ytterväggar: Fasadtegel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Plåt/Sedum/papp

Trappor: Prefabricerade av betong, beläggning med terrazzo

Fönster och fönsterdörrar: 2+1 fönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger: Prefabricerade av betong

Entrépartier: Aluminium

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme och frånluftsvärmepump, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Bostäder: frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer. Enstaka lägenheter har uteluftsventil i yttervägg.

Lokaler: till- och frånluftsventilation (FTX-aggregat)

### 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.

BRF NOR I TÄBY PARK

2019101708143

**Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn, vissa lägenheter har kombinerad ugn/micro Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt samt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Vissa lägenheter har kombimaskin Vissa lägenheter har vattenburen handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokaler 2-4, 6-9	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry, FTX aggregat
Lokal 1	Parkett/ Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Kökssnickerier, kyl/frys, diskmaskin spiskåpa, spishäll, ugn/mikro, FTX-aggregat
Lokal 5	Betong	Gips på utfacknings- partier/ bärande betongväggar	Synliga installationer	FTX-aggregat

*Handwritten mark*

BRF NOR I TÄBY PARK

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Tillgängligt WC ej för lokal 5	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning, spegel, armstöd, toalettpappershållare, papperskorg, hållare pappershanddukar, avfallsbehållare, anropslarm, draghandtag på dörr

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	640 305 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>640 325 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0160054
Taxeringsvärde bostäder ca	270 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	8 900 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 200 tkr

2019101708144

A

**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	27 000 000	1	3,00%	810 000		810 000
Bottenlån	27 000 000	2	3,10%	837 000		837 000
Bottenlån	27 000 000	3	3,10%	837 000		837 000
Bottenlån	27 000 000	4	3,30%	891 000		891 000
Bottenlån	27 000 000	5	3,50%	945 000		945 000
Amortering					810 000	810 000
S:a lån	135 000 000			4 320 000	810 000	5 130 000
Insatser	146 597 000					
Upplåtelseavgifter	358 728 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>640 325 000</b>					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

**5 130 000**

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: 3,20%

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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

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

3 605 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 2017 med 45 120 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

287 670

## BRF NOR I TÄBY PARK

2019101708146

<b>Driftskostnader b)</b>		
Ekonomisk förvaltning c)		145 500
Styrelsearvode		45 000
Revisionsarvode		16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		35 000
Vattenavgifter		300 000
Värmeavgifter		572 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		655 000
Sophämtning (hushållssopor)		105 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)		430 400
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		348 480
Försäkringar		38 000
Väderprognosstyrning		34 000
Köldmediekontroll f)		
Bilpoolsavgift (preliminär) g)		176 000
Diverse inkl. jour		23 000
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 923 380</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage		72 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		89 000
		<b>161 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>		<b>8 502 050</b>

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 228 860 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 84 000 kr per år.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

g) Avtalslängd 5 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	8 945	kvm		5 837 710
Årsavgift bredband				348 480
Årsavgift varmvatten				228 860
Hyra uthyrningslokaler *)	644	kvm	1 500 kr/kvm och år	966 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				89 000
Hyra garage	59	st	1 250 kr/plats och mån	885 000
Hyra garage elladdplatser	7	st	1 750 kr/plats och mån	147 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>8 502 050</b>
--	------------------

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

\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

C

LÄGENHET	Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>	
							kr	kr			kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	per mån
		kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001		67	3 RK	M	0,7626%	1 118 000	2 007 000	3 125 000	1 030 000	44 520	3 710	2 640	220	47 160	3 930	1 780		
11101		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	4 030 000	5 500 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11102		31	1 RK		0,4577%	671 000	1 254 000	1 925 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
11103		49	2 RK		0,6030%	884 000	1 516 000	2 400 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
11104		79	3 RK		0,8499%	1 246 000	3 254 000	4 500 000	1 147 000	49 618	4 135	2 640	220	52 258	4 355	1 780		
11201		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	4 230 000	5 700 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11202		31	1 RK		0,4577%	671 000	1 304 000	1 975 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
11203		49	2 RK		0,6030%	884 000	1 566 000	2 450 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
11204		79	3 RK		0,8499%	1 246 000	3 354 000	4 600 000	1 147 000	49 618	4 135	2 640	220	52 258	4 355	1 780		
11301		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	4 430 000	5 900 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11302		31	1 RK		0,4577%	671 000	1 354 000	2 025 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
11303		49	2 RK		0,6030%	884 000	1 616 000	2 500 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
11304		79	3 RK		0,8499%	1 246 000	3 454 000	4 700 000	1 147 000	49 618	4 135	2 640	220	52 258	4 355	1 780		
11401		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	4 650 000	6 100 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11402		31	1 RK		0,4577%	671 000	1 404 000	2 075 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
11403		49	2 RK		0,6030%	884 000	1 666 000	2 550 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
11404		79	3 RK		0,8499%	1 246 000	3 554 000	4 800 000	1 147 000	49 618	4 135	2 640	220	52 258	4 355	1 780		
11501		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	4 830 000	6 300 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11502		31	1 RK		0,4577%	671 000	1 454 000	2 125 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
11503		49	2 RK		0,6030%	884 000	1 766 000	2 650 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
11504		79	3 RK		0,8499%	1 246 000	3 754 000	5 000 000	1 147 000	49 618	4 135	2 640	220	52 258	4 355	1 780		
11601		98	4 RK		1,0027%	1 470 000	5 230 000	6 700 000	1 354 000	58 538	4 878	2 640	220	61 178	5 098	2 180		
11602		42	2 RK		0,5525%	810 000	1 840 000	2 650 000	746 000	32 255	2 688	2 640	220	34 895	2 908	1 180		
21001		67	3 RK	M	0,7626%	1 118 000	2 007 000	3 125 000	1 030 000	44 520	3 710	2 640	220	47 160	3 930	1 780		
21101		81	3 RK		0,8650%	1 268 000	3 232 000	4 500 000	1 168 000	50 494	4 208	2 640	220	53 134	4 428	1 780		
21102		49	2 RK		1,0969%	884 000	1 516 000	2 400 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
21103		111	4 RK		0,6030%	884 000	4 292 000	5 900 000	1 481 000	64 033	5 336	2 640	220	66 673	5 556	2 180		
21201		81	3 RK		0,8650%	1 268 000	3 332 000	4 600 000	1 168 000	50 494	4 208	2 640	220	53 134	4 428	1 780		
21202		49	2 RK		1,0969%	884 000	1 566 000	2 450 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
21203		111	4 RK		0,6030%	1 608 000	4 492 000	6 100 000	1 481 000	64 033	5 336	2 640	220	66 673	5 556	2 180		
21301		81	3 RK		0,8650%	1 268 000	3 432 000	4 700 000	1 168 000	50 494	4 208	2 640	220	53 134	4 428	1 780		
21302		49	2 RK		1,0969%	884 000	1 616 000	2 500 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
21303		111	4 RK		0,6030%	884 000	4 692 000	6 300 000	1 481 000	64 033	5 336	2 640	220	66 673	5 556	2 180		
21401		81	3 RK		0,8650%	1 268 000	3 532 000	4 800 000	1 168 000	50 494	4 208	2 640	220	53 134	4 428	1 780		
21402		49	2 RK		1,0969%	884 000	1 666 000	2 550 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
21403		111	4 RK		0,6030%	1 608 000	4 892 000	6 500 000	1 481 000	64 033	5 336	2 640	220	66 673	5 556	2 180		
21501		81	3 RK		0,8650%	1 268 000	3 732 000	5 000 000	1 168 000	50 494	4 208	2 640	220	53 134	4 428	1 780		
21502		49	2 RK		1,0969%	884 000	1 766 000	2 650 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		
21503		111	4 RK		0,6030%	1 608 000	5 292 000	6 900 000	1 481 000	64 033	5 336	2 640	220	66 673	5 556	2 180		
31101		31	1 RK		1,0969%	671 000	1 324 000	1 995 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180		
31102		58	2 RK		0,4577%	1 001 000	2 774 000	3 775 000	922 000	39 861	3 322	2 640	220	42 501	3 542	1 530		
31103		49	2 RK		0,6030%	884 000	2 391 000	3 275 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530		



LÄGENHET	Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv <sup>2)</sup>	Storlek <sup>3)</sup>	Märk	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÄTTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>3)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>
							kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	
31104	31	1 RK			0,4577%	671 000	879 000	1 550 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31201	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 374 000	2 045 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31202	58	2 RK			0,6828%	1 001 000	2 824 000	3 825 000	922 000	39 861	3 322	2 640	220	42 501	3 542	1 530	
31203	49	2 RK			0,6030%	884 000	2 441 000	3 325 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530	
31204	31	1 RK			0,4577%	671 000	924 000	1 595 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31301	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 424 000	2 095 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31302	58	2 RK			0,6828%	1 001 000	2 874 000	3 875 000	922 000	39 861	3 322	2 640	220	42 501	3 542	1 530	
31303	49	2 RK			0,6030%	884 000	2 491 000	3 375 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530	
31304	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 004 000	1 675 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31401	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 474 000	2 145 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31402	58	2 RK			0,6828%	1 001 000	2 924 000	3 925 000	922 000	39 861	3 322	2 640	220	42 501	3 542	1 530	
31403	49	2 RK			0,6030%	884 000	2 541 000	3 425 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530	
31404	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 054 000	1 725 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31501	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 524 000	2 195 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31502	58	2 RK			0,6828%	1 001 000	2 974 000	3 975 000	922 000	39 861	3 322	2 640	220	42 501	3 542	1 530	
31503	49	2 RK			0,6030%	884 000	2 591 000	3 475 000	814 000	35 202	2 934	2 640	220	37 842	3 154	1 530	
31504	31	1 RK			0,4577%	671 000	1 104 000	1 775 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
31601	99	4 RK			1,0103%	1 481 000	5 494 000	6 975 000	1 364 000	58 976	4 915	2 640	220	61 616	5 135	2 180	
31602	82	3 RK			0,8718%	1 278 000	4 022 000	5 300 000	1 177 000	50 892	4 241	2 640	220	53 532	4 461	1 780	
31701	99	4 RK			1,0103%	1 481 000	5 694 000	7 175 000	1 364 000	58 976	4 915	2 640	220	61 616	5 135	2 180	
31702	82	3 RK			0,8718%	1 278 000	4 302 000	5 580 000	1 177 000	50 892	4 241	2 640	220	53 532	4 461	1 780	
31801	99	4 RK			1,0103%	1 481 000	5 894 000	7 375 000	1 364 000	58 976	4 915	2 640	220	61 616	5 135	2 180	
31802	82	3 RK			0,8718%	1 278 000	4 422 000	5 700 000	1 177 000	50 892	4 241	2 640	220	53 532	4 461	1 780	
31901	99	4 RK			1,0103%	1 481 000	6 494 000	7 975 000	1 364 000	58 976	4 915	2 640	220	61 616	5 135	2 180	
31902	122	5 RK			1,1917%	1 747 000	7 228 000	8 975 000	1 609 000	69 568	5 797	2 640	220	72 208	6 017	2 630	
41001	42	1 RK		M	0,5525%	810 000	1 365 000	2 175 000	746 000	32 255	2 688	2 640	220	34 895	2 908	1 180	
41002	60	2 RK		M	0,6978%	1 023 000	1 952 000	2 975 000	942 000	40 737	3 395	2 640	220	43 377	3 615	1 530	
41101	89	4 RK			0,9373%	1 374 000	2 926 000	4 300 000	1 265 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	2 180	
41102	43	2 RK			0,5594%	820 000	1 380 000	2 200 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
41103	78	3 RK			0,8431%	1 236 000	2 914 000	4 150 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
41201	89	4 RK			0,9373%	1 374 000	3 026 000	4 400 000	1 265 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	2 180	
41202	43	2 RK			0,5594%	820 000	1 430 000	2 250 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
41203	78	3 RK			0,8431%	1 236 000	3 014 000	4 250 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
41301	89	4 RK			0,9373%	1 374 000	3 126 000	4 500 000	1 265 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	2 180	
41302	43	2 RK			0,5594%	820 000	1 480 000	2 300 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
41303	78	3 RK			0,8431%	1 236 000	3 114 000	4 350 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
41401	89	4 RK			0,9373%	1 374 000	3 226 000	4 600 000	1 265 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	2 180	
41402	43	2 RK			0,5594%	820 000	1 530 000	2 350 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
41403	78	3 RK			0,8431%	1 236 000	3 214 000	4 450 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
41501	89	4 RK			0,9373%	1 374 000	3 426 000	4 800 000	1 265 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	2 180	
41502	43	2 RK			0,5594%	820 000	1 630 000	2 450 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
41503	78	3 RK			0,8431%	1 236 000	3 414 000	4 650 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	

ÄGENHET	Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅNPER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>
						kr	kr					kr	kr	kr	kr	
51001	2 RK	60	M	0,6978%	1 023 000	1 952 000	2 975 000	942 000	40 737	3 395	2 640	220	43 377	3 615	1 530	
51101	3 RK	78	M	0,8431%	1 236 000	2 914 000	4 150 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
51102	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 380 000	2 200 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51103	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	2 891 000	4 350 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
51201	3 RK	78	M	0,8431%	1 236 000	3 014 000	4 250 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
51202	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 430 000	2 250 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51203	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	2 991 000	4 450 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
51301	3 RK	78	M	0,8431%	1 236 000	3 114 000	4 350 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
51302	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 480 000	2 300 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51303	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	3 091 000	4 550 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
51401	3 RK	78	M	0,8431%	1 236 000	3 214 000	4 450 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
51402	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 530 000	2 350 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51403	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	3 191 000	4 650 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
51501	3 RK	78	M	0,8431%	1 236 000	3 414 000	4 650 000	1 138 000	49 219	4 102	2 640	220	51 859	4 322	1 780	
51502	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 580 000	2 400 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51503	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	3 291 000	4 750 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
51601	2 RK	43	M	0,5594%	820 000	1 680 000	2 500 000	755 000	32 654	2 721	2 640	220	35 294	2 941	1 530	
51602	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	3 391 000	4 850 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
61001	2 RK	51	M	0,6173%	905 000	2 070 000	2 975 000	833 000	36 038	3 003	2 640	220	38 678	3 223	1 530	
61002	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 404 000	2 075 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61003	4 RK	97	M	0,9952%	1 459 000	2 716 000	4 175 000	1 344 000	58 100	4 842	2 640	220	60 740	5 062	2 180	
61101	2 RK	64	M	0,7265%	1 065 000	2 235 000	3 300 000	981 000	42 410	3 534	2 640	220	45 050	3 754	1 530	
61102	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 454 000	2 125 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61103	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 454 000	2 125 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61104	4 RK	100	M	1,0171%	1 491 000	2 859 000	4 350 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
61201	2 RK	64	M	0,7265%	1 065 000	2 310 000	3 375 000	981 000	42 410	3 534	2 640	220	45 050	3 754	1 530	
61202	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 504 000	2 175 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61203	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 504 000	2 175 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61204	4 RK	100	M	1,0171%	1 491 000	2 959 000	4 450 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
61301	2 RK	63	M	0,7197%	1 055 000	2 395 000	3 450 000	972 000	42 012	3 501	2 640	220	44 652	3 721	1 530	
61302	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 554 000	2 225 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61303	1 RK	31	M	0,4577%	671 000	1 554 000	2 225 000	618 000	26 720	2 227	2 640	220	29 360	2 447	1 180	
61304	4 RK	100	M	1,0171%	1 491 000	3 059 000	4 550 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
71001	2 RK	73	M	0,7920%	1 161 000	3 059 000	4 350 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
71002	2 RK	42	M	0,5525%	810 000	2 039 000	3 200 000	1 069 000	46 233	3 853	2 640	220	48 873	4 073	1 530	
71003	5 RK	115	M	1,1405%	1 672 000	3 778 000	5 450 000	1 540 000	66 582	5 549	2 640	220	69 222	2 908	2 630	
71101	4 RK	100	M	1,0171%	1 491 000	3 059 000	4 450 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
71102	2 RK	42	M	0,5525%	810 000	2 039 000	3 200 000	1 069 000	46 233	3 853	2 640	220	48 873	4 073	1 530	
71103	5 RK	119	M	1,1699%	1 715 000	3 635 000	5 350 000	1 579 000	68 294	5 691	2 640	220	70 934	2 908	2 630	
71201	4 RK	100	M	1,0171%	1 491 000	3 059 000	4 450 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180	
71202	2 RK	42	M	0,5525%	810 000	1 865 000	2 675 000	746 000	32 255	2 688	2 640	220	34 895	2 908	2 630	
71203	5 RK	119	M	1,1699%	1 715 000	3 735 000	5 450 000	1 579 000	68 294	5 691	2 640	220	70 934	2 908	2 630	

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFTER		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> kr
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
71301	100	4 RK	1,0171%	1 491 000	3 159 000	4 650 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180				
71302	42	2 RK	0,5525%	810 000	1 915 000	2 725 000	746 000	32 255	2 688	2 640	220	34 895	2 908	1 530				
71303	119	5 RK	1,1699%	1 715 000	3 835 000	5 550 000	1 579 000	68 294	5 691	2 640	220	70 934	5 911	2 630				
71401	100	4 RK	1,0171%	1 491 000	3 359 000	4 850 000	1 373 000	59 374	4 948	2 640	220	62 014	5 168	2 180				
71402	42	2 RK	0,5525%	810 000	2 015 000	2 825 000	746 000	32 255	2 688	2 640	220	34 895	2 908	1 530				
71403	119	5 RK	1,1699%	1 715 000	4 035 000	5 750 000	1 579 000	68 294	5 691	2 640	220	70 934	5 911	2 630				
Justering			0,0007%				3 000											
SUMMA	8 945	132	100,0000%	146 597 000	358 728 000	505 325 000	135 000 000	5 837 710		348 480	6 186 190	228 860						

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökad bredband, 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 förhandsavtal och upplåtelseavtal.  
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea är baserad på en på ritning uppmätn area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.  
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) 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 PROGNOS****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 3,20%

**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr**

Bostäder: 270 500  
 Garage: 7 200  
 Uthyrningslokaler: 8 900

Uppräknig Fastighetsskatt  
 per år  
 2,0% 1,0%  
 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Räntor	-4 320	-4 294	-4 266	-4 235	-4 202	-4 166	-3 950	-3 672
Amorteringar	-810	-887	-964	-1 042	-1 119	-1 196	-1 582	-1 968
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	-2 923	-2 981	-3 041	-3 102	-3 164	-3 321	-3 666	-4 047
Fastighetsskatt garage & lokal	-161	-164	-168	-171	-174	-178	-196	-217
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-250
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>-8 214</b>	<b>-8 326</b>	<b>-8 439</b>	<b>-8 550</b>	<b>-8 659</b>	<b>-8 861</b>	<b>-9 394</b>	<b>-10 154</b>
Årsavgift, genomsnitt	717	731	746	761	776	792	874	965
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	6 415	6 543	6 674	6 807	6 943	7 082	7 818	8 631
Övriga intäkter	2 087	2 108	2 129	2 150	2 172	2 194	2 306	2 424
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>8 502</b>	<b>8 651</b>	<b>8 803</b>	<b>8 957</b>	<b>9 115</b>	<b>9 276</b>	<b>10 124</b>	<b>11 055</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>288</b>	<b>325</b>	<b>364</b>	<b>407</b>	<b>456</b>	<b>415</b>	<b>730</b>	<b>901</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	20							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>308</b>	<b>633</b>	<b>997</b>	<b>1 404</b>	<b>1 860</b>	<b>2 275</b>	<b>5 255</b>	<b>9 875</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	288	576	864	1 152	1 440	1 728	3 168	4 608

Avskrivning för löpande räkningsår 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 byggnads från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -3 605 -3 605 -3 605 -3 605 -3 605 -3 605 -3 605 -3 605

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 795 -2 681 -2 565 -2 444 -2 318 -2 282 -1 581 -1 024

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 214	8 326	8 439	8 550	8 659	8 861	9 394	10 154

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-09-18 ökar med 2,2%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2019-09-18	0,96%
- och en reserv för ränteökning	2,24%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2019-09-18 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	1 080	1 074	1 066	1 059	1 050	1 041	987	918
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	288	288	288	288	288	288	288	288
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-288	-325	-364	-407	-456	-415	-730	-901
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 080	1 037	990	940	882	914	545	305

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	29	60	92	126	161	365	620
--------------------------------	-----	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----

## BRF NOR I TÄBY PARK

H. NYCKELTAL

	kr/BTA <sup>1</sup>	
Anskaffningsvärde	40 560 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
Anskaffningsvärde	66 777 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) <sup>3</sup>	56 492 kr	
Lån och belåningsgrad <sup>4</sup>	14 079 kr	21%
Lån <sup>3</sup>	15 092 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde) <sup>3</sup>	692 kr	
Årsavgift varmvatten <sup>3</sup>	26 kr	
Driftskostnad	305 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	376 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering <sup>5</sup>	145 kr	
Fondavsättning och amortering <sup>5</sup>	175 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	65 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 15 787 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2019101708153

a

2019101708154

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-10-08 för bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park, org. nr: 769635-7859.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

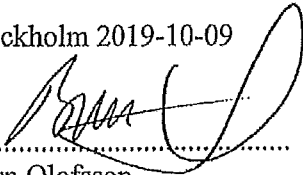
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

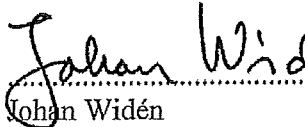
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-10-09

  
Björn Olofsson  
Civ.ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
Johan Widén  
Civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

2019101708155

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-09 för Brf Nor i Täby Park

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-12-15
2. Registreringsbevis	2019-08-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-10-08
4. Köpekontrakt för marken	2019-10-08
5. Kreditoffert Handelsbanken	2019-09-18
6. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2019-09-25
7. Utdrag från fastighetsregistret	2019-09-09
8. Beräkning av taxeringsvärde	2019-09-05
9. Bygglovsbeslut	2018-06-19
10. Samtal med kontrollansvarig	2019-10-10
11. Underhållsprognos sammandrag	2019-09-04
12. Arearedovisning	2019-06-20
13. Hyreskontrakt (koncept)	Odaterat
14. Bilpoolsavtal (koncept)	Odaterat
15. Avtal om ansvarsfördelning vid utköp av mark	2018-01-23

*JW*