

Bostadsrättsföreningen Centralparken

Täby kommun

OrgNr 769629-4896

2016060205148

EKONOMISK PLAN

2016-05-14

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 8-9
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	Sid 10
H. EKONOMISK PROGNOs ÅR I - II	Sid 11
I. KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 13

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Centralparken med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-01-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter, lokaler 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 eller lokal.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 75 lägenheter på fastigheten Stansen 4 belägen i Stockholms kommun.

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

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under december månad 2016.

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 4 genom förvärv av samtliga aktier i Centralparken Täby I 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 SBAB.

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

FASTIGHETSBETECKNING:		Areal:
Stansen 4	c:a	3 645 m ²
Summa	c:a	3 645 m ²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Källtorpsvägen 15-23
183 71 Täby

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerbostadshus innehållande 75 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, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 5 565 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

21 bilplatser i markparkering och 37 garageplatser. Medlemskap i bilpool ingår i 5 år, 3 platser.

FÖRRÅD

72 st samt 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 en gemensamhetsanläggning (Stansen 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 avtalsservitut 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

2016060205151

STOMKOMPLETTERING

Fönster och fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad
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.
Vatteburen värme via vitlackade radiatorer.
Tillluft 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

2016060205152

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Träsockel, vit
VÄGG: Målad
TAK: Målat/ grängat
ÖVRIGT: Kapphylla och gardero

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

BADRU

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	227 800 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	48 251 770
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget kap)	35 748 230
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	311 900 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	96 200 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	2 464 000

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 ^{1,2}	BELÖPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	26 101 666	5 år	3,40%	125 870	887 457	1 013 327
Lån 2	26 101 667	4 år	3,00%	0	783 050	783 050
Lån 3	26 101 667	3 mån	2,60%	0	678 643	678 643
SUMMA	78 305 000	(Snittränta	3,00%)	125 870	2 349 150	2 475 020
Insatser	233 595 000					
SUMMA INSATSER	233 595 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	311 900 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN 2 349 150

FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER

Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	92 942
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 592 200
Operativt resultat/utrymme för amortering	452 662
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	24 640
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	2 162 444
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	4 511 594

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 141 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² 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.

³ 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 263 548 230 kr/120år= 2 196 235 kr

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2016060205155

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	160 000	
Ekonomisk förvaltning	90 000	
Fastighetsförsäkring	80 000	
Fastighetsel (inkl värmepump)	100 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	200 000	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	259 000	
Trappstädning	100 000	
Bilpool	97 200	
	1 086 200	1 086 200
Uppvärmning	330 000	
Vattenförbrukning	90 000	
Sophämtning	86 000	
	506 000	506 000
	SUMMA KOSTNADER	1 592 200

- ⁴ Kostnader för hushållsel 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 utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 973 394 kr
Markparkering	21 platser * 550 kr hyra/mån	138 600 kr
Garage	37 platser * 900 kr hyra/mån	399 600 kr
SUMMA INTÄKTER		4 511 594 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

2016060205156

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

71

LG: NR	RDK	YTA M2 (CA)	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
11-1001	3	72	1,3169	2 950 000	52 326	4 361
11-1002	1	14	0,7988	1 850 000	31 739	2 645
11-1003	4	88	1,5128	3 350 000	60 904	5 075
11-1101	3	75	1,3493	3 150 000	53 613	4 468
11-1102	2	46	0,9823	1 995 000	39 031	3 253
11-1103	4	90	1,5544	3 450 000	61 763	5 147
11-1201	3	75	1,3493	3 250 000	53 613	4 468
11-1202	2	46	0,9823	2 150 000	39 031	3 253
11-1203	4	90	1,5544	3 650 000	61 763	5 147
11-1301	3	75	1,3493	3 350 000	53 613	4 468
11-1302	2	46	0,9823	2 250 000	39 031	3 253
11-1303	4	90	1,5544	3 850 000	61 763	5 147
11-1401	4	90	1,5544	4 050 000	61 763	5 147
11-1402	5	103	1,7271	4 595 000	68 625	5 719
12-1001	3	84	1,4465	2 895 000	57 475	4 790
12-1002	2	49	1,0147	1 995 000	40 318	3 360
12-1003	3	91	1,5220	3 295 000	60 475	5 040
12-1101	3	84	1,4465	3 095 000	57 475	4 790
12-1102	2	49	1,0147	2 050 000	40 318	3 360
12-1103	4	103	1,6947	3 895 000	67 337	5 611
12-1201	3	84	1,4465	3 195 000	57 475	4 790
12-1202	2	49	1,0147	2 195 000	40 318	3 360
12-1203	4	103	1,6947	4 095 000	67 337	5 611
12-1301	3	84	1,4465	3 295 000	57 475	4 790
12-1302	2	49	1,0147	2 295 000	40 318	3 360
12-1303	4	103	1,6947	4 295 000	67 337	5 611
12-1401	3	84	1,4465	3 450 000	57 475	4 790
12-1402	2	49	1,0147	2 495 000	40 318	3 360
12-1403	4	103	1,6947	4 495 000	67 337	5 611
13-1001	3	85	1,4573	2 895 000	57 904	4 825
13-1002	3	74	1,3385	2 695 000	53 184	4 432
13-1101	3	87	1,4788	2 995 000	58 759	4 897
13-1202	3	88	1,4896	3 095 000	59 188	4 932
13-1201	3	87	1,4788	3 095 000	58 759	4 897
13-1202	3	88	1,4896	3 195 000	59 188	4 932
13-1301	3	87	1,4788	3 195 000	58 759	4 897
13-1302	3	88	1,4896	3 295 000	59 188	4 932
13-1401	3	87	1,4788	3 295 000	58 759	4 897
13-1402	3	88	1,4896	3 395 000	59 188	4 932
13-1501	3	87	1,4788	3 595 000	58 759	4 897
13-1502	3	88	1,4896	3 695 000	59 188	4 932
13-1601	3	87	1,4788	3 895 000	58 759	4 897
13-1602	3	88	1,4896	3 995 000	59 188	4 932
13-1701	3	87	1,4788	4 195 000	58 759	4 897
13-1702	3	88	1,4896	4 295 000	59 188	4 932
14-1001	3	73	1,3277	2 995 000	52 755	4 396
14-1002	2	57	1,1010	2 450 000	43 747	3 646
14-1003	4	88	1,5328	3 650 000	60 904	5 075
14-1101	3	82	1,4249	3 195 000	56 617	4 718
14-1102	3	64	1,2306	2 795 000	48 897	4 075
14-1103	2	49	1,0147	2 350 000	40 318	3 360
14-1104	4	89	1,5436	3 750 000	61 334	5 111
14-1201	3	82	1,4249	3 295 000	56 617	4 718
14-1202	3	64	1,2306	2 895 000	48 897	4 075
14-1203	2	49	1,0147	2 450 000	40 318	3 360
14-1204	4	89	1,5436	3 850 000	61 334	5 111
14-1301	3	82	1,4249	3 450 000	56 617	4 718
14-1302	3	64	1,2306	2 995 000	48 897	4 075
14-1303	2	49	1,0147	2 650 000	40 318	3 360
14-1304	4	89	1,5436	3 995 000	61 334	5 111
15-1001	3	76	1,3601	3 050 000	54 042	4 504
15-1002	2	65	1,1874	2 850 000	47 180	3 932
15-1003	2	50	1,0255	2 150 000	40 747	3 396
15-1101	3	83	1,4357	3 095 000	57 046	4 754
15-1102	3	75	1,3493	3 050 000	53 613	4 468
15-1103	2	40	0,9175	2 050 000	36 456	3 038
15-1104	2	46	0,9823	2 250 000	39 031	3 253
15-1201	3	83	1,4357	3 195 000	57 046	4 754
15-1202	3	75	1,3493	3 150 000	53 613	4 468
15-1203	2	40	0,9175	2 250 000	36 456	3 038
15-1204	2	46	0,9823	2 350 000	39 031	3 253
15-1301	3	83	1,4357	3 395 000	57 046	4 754
15-1302	3	75	1,3493	3 350 000	53 613	4 468
15-1303	2	40	0,9175	2 350 000	36 456	3 038
15-1304	2	46	0,9823	2 550 000	39 031	3 253
Differens			0,0003			
SUMMA	75	5 565	100,0000	233 595 000	3 973 394	

Lägenhetstypen är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 17 085 000

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	92 942	92 942
2	0,621%	106 018	198 960
3	0,708%	120 933	319 893
4	0,807%	137 946	457 838
5	0,921%	157 352	615 191
6	1,051%	179 489	794 679
7	1,198%	204 740	999 419
8	1,367%	233 543	1 232 962
9	1,559%	266 398	1 499 360
10	1,779%	303 876	1 803 236
11	2,029%	346 626	2 149 862
12	2,314%	395 390	2 545 252
13	2,640%	451 014	2 996 266
14	3,011%	514 464	3 510 730
15	3,435%	586 840	4 097 571
16	3,918%	669 398	4 766 969
17	4,469%	763 571	5 530 539
18	5,098%	870 991	6 401 530
19	5,815%	993 524	7 395 055
20	6,633%	1 133 296	8 528 351
21	7,566%	1 292 730	9 821 081
22	8,631%	1 474 595	11 295 676
23	9,845%	1 682 044	12 977 720
24	11,230%	1 918 678	14 896 398
25	12,810%	2 188 602	17 085 000
SUMMA	100,000%	17 085 000	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - II

Bostadsrättsföreningen Centralparken

OrgNr 769629-4896

2016060205158

Antagna parametrar:

	År 1 - 3			År 4 - 11			Taxering			Kommunal avgift bostäder *)		
	3,00%	1,00%	2,00%	3,84%	1,00%	2,00%	Beräknad taxering bostäder	96 200 000 kr	0 kr	Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 15 efter fastställt värdeår.	Från år 16 utgår hel kommunal avgift.	*) (Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstbasbeloppet)
Kapitalkostnader												
Ränta lån (snitt)							Beräknad taxering småhus	2 464 000 kr	1 %			
Ränta på kassan							Beräknad taxering lokaler		24 640 kr			
Driftkostnadsutveckling												
Avgiftshöjning bostäder	2,00%			2,00%			Skatteuts lokaler					
							Beräknad fastighetsskatt lokaler					

Likviditetsplan År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalning											
Avgifter	3 973 394	4 052 862	4 133 919	4 216 597	4 300 929	4 386 948	4 474 687	4 564 181	4 655 464	4 748 574	4 843 545
Markparkering	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600
Garage	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600	399 600
Övriga ränteinkäster	0	5 197	9 850	14 960	18 977	21 898	23 729	24 455	24 093	22 251	20 841
Inbetalning vid finansiering	100 000										
Summa inbetalningar	4 611 594	4 596 259	4 681 969	4 769 757	4 858 107	4 947 046	5 036 616	5 126 836	5 217 758	5 309 024	5 402 586
Utbetalning											
Räntekostnad	2 349 150	2 345 374	2 341 287	2 492 653	2 643 016	2 792 167	2 940 286	3 086 940	3 270 560	3 260 479	3 249 566
Drift	1 592 200	1 624 044	1 656 525	1 689 655	1 723 448	1 757 917	1 793 076	1 828 937	1 865 516	1 902 826	1 940 883
Kommunal avgift bostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler/garage	24 640	25 133	25 635	26 148	26 671	27 204	27 748	28 303	28 869	29 447	30 035
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	125 870	136 245	147 476	159 633	172 792	187 036	202 453	219 142	237 206	256 760	277 925
Summa utbetalningar	4 091 860	4 131 000	4 171 000	4 368 000	4 566 000	4 764 000	4 964 000	5 163 000	5 402 000	5 450 000	5 498 000
KASSA ACKUMULERAD	519 734	984 994	1 495 963	1 897 720	2 189 826	2 372 873	2 445 489	2 409 324	2 225 082	2 084 106	1 988 692
KASSAFLÖDE	519 734	465 259	510 969	401 757	392 107	183 046	72 616	-36 164	-184 242	-140 976	-95 414
Lån	78 305 000	78 179 130	78 042 885	77 895 408	77 735 775	77 562 983	77 375 948	77 173 495	76 954 353	76 717 146	76 460 386
Avgifter per m2	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853	870
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	88	90	92	94	96	97	99	101	103	106
Avskrivning *)											
Årets resultat efter avskrivning	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235	-2 196 235
	-1 776 501	-1 730 976	-1 685 266	-1 794 478	-1 904 129	-2 013 189	-2 123 620	-2 232 400	-2 380 478	-2 337 211	-2 291 649
Reservering till yttre fond	-92 942	-106 018	-120 933	-137 946	-157 352	-179 489	-204 740	-233 543	-266 398	-303 876	-346 626
Bundet eget kapital (yttre fond)	92 942	198 960	319 893	457 838	615 191	794 679	999 419	1 232 962	1 499 300	1 803 236	2 149 862
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	-1 869 443	-3 706 437	-5 512 636	-7 445 060	-9 506 540	-11 699 218	-14 027 577	-16 493 520	-19 140 396	-21 781 483	-24 419 757

*) Nyta 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.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

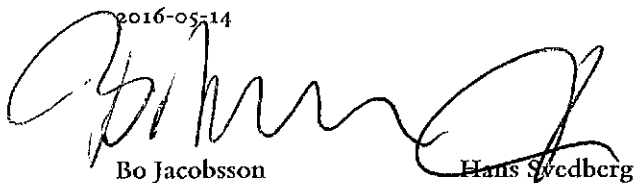
2016060205159

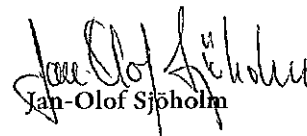
År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 973 394 (714)	4 052 862 (728)	4 133 919 (743)	4 216 597 (758)	4 300 929 (773)	4 386 948 (788)	4 843 545 (870)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 756 444 (855)	4 834 653 (869)	4 914 348 (883)	4 995 552 (898)	5 078 287 (913)	5 162 578 (928)	5 608 149 (1 008)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	5 539 494 (995)	5 616 444 (1 009)	5 694 777 (1 023)	5 775 957 (1 128)	5 860 597 (1 114)	5 947 267 (1 101)	6 462 133 (1 089)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 190 344 (573)	3 271 071 (588)	3 353 490 (603)	3 439 095 (708)	3 528 524 (695)	3 620 378 (683)	3 768 321 (677)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 989 316 (717)	4 085 184 (734)	4 183 451 (752)	4 284 180 (770)	4 387 436 (788)	4 493 285 (807)	5 063 844 (910)

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2016060205160

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 andelsral 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.

2016-05-14

Bo Jacobsson Hans Svcdberg


Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Centralparken med org.nr 769629-4896, 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 75 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 2016-05-12

Stadgar för Brf Centralparken registrerade 2015-01-30

Registreringsbevis för Brf Centralparken

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Centralparken Täby I AB mellan Centralparken Holding AB och Brf Centralparken dat. 2015-10-31

Inkrämsöverlåtelseavtal för fastigheten Stansen 4 mellan Centralparken Täby I AB och Brf Centralparken dat. 2015-11-10

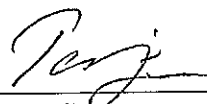
Totalentreprenadkontrakt mellan Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB och Brf Centralparken dat. 2015-11-10

Offert för finansieringen av Brf Centralparken dat. 2016-05-13

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2016-05-26


 Per Envall
 Civilekonom
 Gar-Bo AB


 Lennarth Åstrand
 Civilingenjör

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