

Registrerad av Bolagsverket 2017-01-02

2016123003407

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I TÄBY**

Organisationsnummer: 769632-6904

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 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-12-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I TÄBY



Hans-Olov Möller



Anders Willner



Anders Harlin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby 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 fyra bostadshus innehållande sammanlagt 99 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2018 och avslutas under kvartal 2 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2017.

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 2016-12-09. 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 försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Skandinaviska Enskilda Banken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 9 900 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mars 3, Täby kommun
Adress:	Grindtorps skolgränd 40, 42, 44, 46
Tomtens areal:	3 618 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 059 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra bostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	99 st

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

Parkering

75 garageplatser varav 3 MC-platser i garage, blivande gemensamhetsanläggning (GA)

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

Servitut

Fastigheten kommer att ha tre förmånsservitut avseende underjordiska ledningar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer delta i gemensamhetsanläggning avseende gård och parkeringsgarage.

Dessa inkluderas av garageport, ventilation, sprinklersystem, utrymningsvägar och trappor, lanterniner, spokasuner, belysning, ledningar för dagvatten och VA, körvägar, murar, lekutrustning, grönytor, brandpost, el för nämnda tekniska anläggningar, bjälklag och pelare, dilatationsfogbryggor, samt för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

BRF PEGASUS I TÄBY

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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.

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

Utöver det som finns inom gemensamhetsanläggningen har föreningen ledningar för yttre el samt bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum och övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor (sopkasuner på gård)

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare, separat sprinklersystem i garage

Ett extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta/asfalt på pålar och platta på mark
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/panel på betongväggar
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på regler
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp (inslag av plåt)
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme och frånluftsvärmepump, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

BRF PEGASUS I TÄBY

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<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 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/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin placerade i badrum Torkställning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	453 030 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	453 050 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0160054
Taxeringsvärde bostäder ca	140 300 tkr
Taxeringsvärde garage ca	5 700 tkr

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	17 500 000	1	3,20%	560 000	12 250	572 250
Bottenlån	17 500 000	2	3,30%	577 500	12 250	589 750
Bottenlån	17 600 000	3	3,50%	616 000	12 320	628 320
Bottenlån	17 500 000	4	3,70%	647 500	12 250	659 750
Bottenlån	17 500 000	5	3,80%	665 000	12 250	677 250
Amortering utöver avtal					218 680	218 680
S:a lån	87 600 000			3 066 000	280 000	3 346 000
Insatser	224 758 000					
Upplåtelseavgifter	140 692 000					
S:a finansiering	453 050 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 346 000**

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: 3,50%

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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 684 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 2014 med 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

181 770

PD

2016123003412

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	99 125	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	28 000	
Vattenavgifter	220 000	
Värmeavgifter	270 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	270 000	
Sophämtning (hushållssopor)	75 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	171 250	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	170 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	261 360	
Försäkringar	26 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll g)	8 750	
Parkeringsavtal garage och parkering	65 000	
Diverse inkl. jour	29 840	
Summa driftskostnader		1 783 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	57 000	
		57 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 367 770
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enslaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 162 130 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 170 000 kr per 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, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 059	kvm		4 010 280
Årsavgift bredband				261 360
Årsavgift varmvatten				162 130
Hyra garage	72	st	1 050 kr/plats och mån	907 200
Hyra garage, mc-platser	3	st	300 kr/plats och mån	10 800
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				10 000
Hyra extra förråd	1	st	500 kr/förråd/mån	6 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 367 770
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
			kr	kr	%	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
11001	49	2 RK	1 945 000	755 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
11002	34	1 RK	1 547 000	503 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
11003	93	4 RK M	3 117 000	1 983 000	1,3868%	55 616	4 635	2 640	220	58 256	4 855
11004	66	2 RK M	2 390 000	860 000	1,0634%	42 644	3 554	2 640	220	45 284	3 774
11005	44	2 RK M	1 828 000	497 000	0,8133%	32 616	2 718	2 640	220	35 256	2 938
11101	49	2 RK	1 945 000	830 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
11102	34	1 RK	1 547 000	653 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
11103	94	4 RK	3 140 000	2 185 000	1,3971%	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889
11104	66	2 RK	2 390 000	935 000	1,0634%	42 644	3 554	2 640	220	45 284	3 774
11105	51	2 RK	1 992 000	433 000	0,8863%	35 543	2 962	2 640	220	38 183	3 182
11201	49	2 RK	1 945 000	905 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
11202	34	1 RK	1 547 000	703 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
11203	94	4 RK	3 140 000	2 285 000	1,3971%	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889
11204	66	2 RK	2 390 000	1 010 000	1,0634%	42 644	3 554	2 640	220	45 284	3 774
11205	51	2 RK	1 992 000	508 000	0,8863%	35 543	2 962	2 640	220	38 183	3 182
11301	49	2 RK	1 945 000	980 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
11302	34	1 RK	1 547 000	753 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
11303	94	4 RK	3 140 000	2 385 000	1,3971%	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889
11304	66	2 RK	2 390 000	1 085 000	1,0634%	42 644	3 554	2 640	220	45 284	3 774
11305	51	2 RK	1 992 000	583 000	0,8863%	35 543	2 962	2 640	220	38 183	3 182
11401	49	2 RK	1 945 000	1 055 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
11402	34	1 RK	1 547 000	803 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
11403	94	4 RK	3 140 000	2 485 000	1,3971%	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889
11404	66	2 RK	2 390 000	1 160 000	1,0634%	42 644	3 554	2 640	220	45 284	3 774
11405	51	2 RK	1 992 000	658 000	0,8863%	35 543	2 962	2 640	220	38 183	3 182
11501	98	4 RK	3 234 000	3 816 000	1,4389%	57 703	4 809	2 640	220	60 343	5 029
11502	84	3 RK	2 859 000	2 641 000	1,2720%	51 012	4 251	2 640	220	53 652	4 471
11503	51	2 RK	1 992 000	808 000	0,8863%	35 543	2 962	2 640	220	38 183	3 182
21001	49	2 RK M	1 945 000	780 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
21002	34	1 RK M	1 547 000	703 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
21003	93	4 RK M	3 117 000	1 958 000	1,3868%	55 616	4 635	2 640	220	58 256	4 855
21004	77	3 RK M	2 695 000	1 155 000	1,1991%	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227
21005	65	2 RK M	2 367 000	733 000	1,0531%	42 234	3 520	2 640	220	44 874	3 740
21101	49	2 RK	1 945 000	855 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
21102	34	1 RK	1 547 000	753 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
21103	94	4 RK	3 140 000	2 035 000	1,3971%	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889
21104	77	3 RK	2 695 000	1 380 000	1,1991%	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227
21105	34	1 RK	1 547 000	503 000	0,6883%	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520
21106	49	2 RK	1 945 000	605 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112
21201	49	2 RK	1 945 000	930 000	0,8654%	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112

Nr	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT ⁴⁾ BREDBAND		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾ Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	per mån	kr
21202	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	803 000	2 350 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
21203	94	4 RK	1,3971%	3 140 000	2 135 000	5 275 000	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889	2 190	
21204	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 455 000	4 150 000	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
21205	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	553 000	2 100 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
21206	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	680 000	2 625 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
21301	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 005 000	2 950 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
21302	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	853 000	2 400 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
21303	94	4 RK	1,3971%	3 140 000	2 235 000	5 375 000	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889	2 190	
21304	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 530 000	4 225 000	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
21305	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	603 000	2 150 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
21306	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	755 000	2 700 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
21401	121	5 RK	1,6996%	3 820 000	4 230 000	8 050 000	68 159	5 680	2 640	220	70 799	5 900	2 620	
21402	108	4 RK	1,5430%	3 468 000	3 832 000	7 300 000	61 878	5 157	2 640	220	64 518	5 377	2 190	
21403	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	830 000	2 775 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31001	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	980 000	2 925 000	34 704	2 892	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31002	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	853 000	2 400 000	27 603	2 300	2 640	220	58 256	4 855	2 190	
31003	93	4 RK	1,3868%	3 117 000	2 283 000	5 400 000	55 616	4 635	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
31004	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 605 000	4 300 000	48 086	4 007	2 640	220	44 874	3 740	1 490	
31005	65	2 RK	1,0531%	2 367 000	858 000	3 225 000	42 234	3 520	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31101	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 055 000	3 000 000	34 704	2 892	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31102	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	953 000	2 500 000	27 603	2 300	2 640	220	58 666	4 889	2 190	
31103	94	4 RK	1,3971%	3 140 000	2 385 000	5 525 000	56 026	4 669	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
31104	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 830 000	4 525 000	48 086	4 007	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31105	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	703 000	2 250 000	27 603	2 300	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31106	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	880 000	2 825 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31201	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 130 000	3 075 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31202	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	1 003 000	2 550 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31203	94	4 RK	1,3971%	3 140 000	2 485 000	5 625 000	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889	2 190	
31204	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 905 000	4 600 000	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
31205	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	753 000	2 300 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31206	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	955 000	2 900 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31301	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 280 000	3 225 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31302	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	1 053 000	2 600 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31303	94	4 RK	1,3971%	3 140 000	2 585 000	5 725 000	56 026	4 669	2 640	220	58 666	4 889	2 190	
31304	77	3 RK	1,1991%	2 695 000	1 980 000	4 675 000	48 086	4 007	2 640	220	50 726	4 227	1 770	
31305	34	1 RK	0,6883%	1 547 000	803 000	2 350 000	27 603	2 300	2 640	220	30 243	2 520	1 160	
31306	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 030 000	2 975 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	
31401	121	5 RK	1,6996%	3 820 000	4 730 000	8 550 000	68 159	5 680	2 640	220	70 799	5 900	2 620	
31402	108	4 RK	1,5430%	3 468 000	4 482 000	7 950 000	61 878	5 157	2 640	220	64 518	5 377	2 190	
31403	49	2 RK	0,8654%	1 945 000	1 180 000	3 125 000	34 704	2 892	2 640	220	37 344	3 112	1 490	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
		Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	%	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
41001	88	4 RK	M	1,3343%	2 999 000	2 001 000	5 000 000	53 510	4 459	2 640	220	56 150	4 679	2 190
41002	82	4 RK	M	1,2720%	2 859 000	2 016 000	4 875 000	51 012	4 251	2 640	220	53 652	4 471	2 190
41101	46	2 RK		0,8342%	1 875 000	950 000	2 825 000	33 455	2 788	2 640	220	36 095	3 008	1 490
41102	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	963 000	2 650 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41103	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	963 000	2 650 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41104	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	963 000	2 650 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41105	83	4 RK		1,2823%	2 882 000	2 143 000	5 025 000	51 423	4 285	2 640	220	54 063	4 505	2 190
41201	46	2 RK		0,8342%	1 875 000	1 025 000	2 900 000	33 455	2 788	2 640	220	36 095	3 008	1 490
41202	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 038 000	2 725 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41203	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 038 000	2 725 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41204	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 038 000	2 725 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41205	83	4 RK		1,2823%	2 882 000	2 243 000	5 125 000	51 423	4 285	2 640	220	54 063	4 505	2 190
41301	46	2 RK		0,8342%	1 875 000	1 100 000	2 975 000	33 455	2 788	2 640	220	36 095	3 008	1 490
41302	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 113 000	2 800 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41303	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 113 000	2 800 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41304	38	2 RK		0,7506%	1 687 000	1 113 000	2 800 000	30 101	2 508	2 640	220	32 741	2 728	1 490
41305	83	4 RK		1,2823%	2 882 000	2 343 000	5 225 000	51 423	4 285	2 640	220	54 063	4 505	2 190
41401	152	5 RK		2,0226%	4 546 000	4 054 000	8 600 000	81 113	6 759	2 640	220	83 753	6 979	2 620
41402	99	3 RK		1,4282%	3 210 000	3 590 000	6 800 000	57 275	4 773	2 640	220	59 915	4 993	1 770
Justering				-0,0014%				-18				-18		
SUMMA	6 059	99		100,0000%	224 758 000	140 692 000	365 450 000	4 010 280		261 360		4 271 640		162 130

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för fränluftsfäkt i kök 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/balkonger eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal
Lägenhet 11001 samt 11002 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt 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) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) 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 PROGNOSE**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

3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 140 300

Garage: 5 700

Uthyrningslokaler: 0

Uppräknings per år

Fastighetsskatt

1,0%

1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr	-3 066	-3 056	-3 044	-3 030	-3 014	-2 996	-2 975	-2 953	-2 902	-2 873
Amorteringar	tkr	-61	-67	-74	-82	-91	-101	-112	-123	-135	-166
Extra amorteringar	tkr	-219	-274	-327	-380	-431	-482	-531	-580	-629	-719
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 783	-1 819	-1 855	-1 892	-1 930	-2 017	-2 057	-2 098	-2 140	-2 227
Fastighetsskatt garage	tkr	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-64	-65	-67	-69
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 186	-5 274	-5 359	-5 444	-5 528	-5 659	-5 739	-5 819	-5 977	-6 054
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	732	746	761	777	792	808	824	841	857	875

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	4 434	4 523	4 613	4 705	4 799	4 895	4 993	5 093	5 195	5 405
Övriga intäkter	tkr	934	943	952	962	972	982	992	1 002	1 012	1 032
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 368	5 466	5 565	5 667	5 771	5 877	5 985	6 095	6 321	6 437
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	182	192	206	223	243	218	246	276	344	383

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20									
KASSABEHÅLLNING	tkr	202	394	600	823	1 066	1 284	1 530	1 806	2 114	2 841
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	182	364	546	728	910	1 092	1 274	1 456	1 638	2 002

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684	-1 684
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-1 404	-1 333	-1 259	-1 181	-1 101	-1 065	-977	-887	-794	-598
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------	------	------

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 186	5 274	5 359	5 444	5 528	5 659	5 739	5 819	5 977	6 054

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-11-01 ökar med 2,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-11-01	0,89%
- och en reserv för ränteökning	2,61%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2016-11-01 ökar med 3%, dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	350	349	348	346	344	342	340	337	335	332	328
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-182	-192	-206	-223	-243	-218	-246	-276	-308	-344	-383
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	350	339	324	305	283	306	276	243	209	170	127

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	18	37	56	77	98	121	145	170	196	223
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 december 2016 för bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby, org. nr: 769632-6904.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

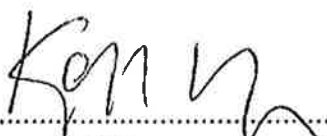
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

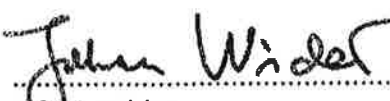
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

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

Stockholm den 12 december 2016


Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-12-12 för Brf Pegasus i Täby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-08-02
2. Registreringsbevis	2016-08-02
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej nr 4)	2016-12-09
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-12-09
5. Kreditoffert SEB	2016-08-26
6. Räntor per 2016-11-01	2016-11-01
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-11-17
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-11-16
9. Styrelseprotokoll	2016-12-09
10. Försäkringsbrev	2016-11-22
11. Exploateringsavtal	2011-12-02

2016123003419

ju