

25 juni 2018

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄGERNEHOLM PARK 1
I TÄBY

T Ä B Y K O M M U N

ORG NR: (769631-8679)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby, org. nr. 769631-8679 i Täby kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till föreningens hus.

Föreningen avser att uppföra 42 st lägenheter fördelat på 7 huskroppar i radhusform. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i september 2018 till oktober 2018 för lägenhet 111-314, december 2018 för lägenhet 411-515, december 2018 till januari 2019 för lägenhet 1211-1218 samt februari 2019 till mars 2019 för lägenhet 1111-1118.

Upplåtelse beräknas ske med start i augusti 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Projektutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Projektutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Projektutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolaget Parken Hägerneholm Mark 1 i Täby AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Projektutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 14,2 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Täby Marklandet 4 (innehas med äganderätt)

Adress: Lövhagsvägen, Arningetorpsvägen, Täby

Fastigheternas areal: ca 10 913 m²

Bostadsarea : 5 808 m² BOA (uppmätt enligt ritning)

Bygglöv: Bygglöv är inlämnat och beviljat i två etapper. Etapp 1, om 16 lägenheter, beviljat 2017-11-13 och etapp 2, om 26 lägenheter, är beviljat 2018-02-12

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med plank samt träd/häck med utförande enligt särskild ritning. Stenlagda uteplatser på husets framsida. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering

Parkering, en plats/lägenhet framför hus, öppen biluppställningsplats på en gemensam parkering sam fickparkering vid väg.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en samfällighet som kommer att förvalta GA avseende gemensam väg, el, skötsel av träd längs vägar, snöröjning och sopning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papp och sedumtak
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med en smal, linjalformad glasruta
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump. Uppvärmning med vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning
Ventilation	FTX – med värmeåtervinning
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Träregelstomme med isolering
Yttertak:	Papp samt sedumtak

Dörr: Enkel trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker/Eklamell 14 mm	Målad gips	Målad gips
Kök	Eklamell 14 mm	Målad gips	Målad gips
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Målad gips
Vardagsrum	Eklamell 14 mm	Målad gips	Målad gips
Sovrum	Målad gips	Målad gips	Målad gips
Förråd, klädkammare	Eklamell 14 mm	Målad gips	Målad gips

20180801749

HS

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-
FÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett dels genom köp av aktiebolaget Hägerneholm Mark 1 i Täby AB, dels genom köpekontrakt. 101 452 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Projektutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 110 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 176 034 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 277 486 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt 63 000 000 kr
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

Insatser 214 486 000 kr

Summa beräknad finansiering 277 486 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTbetalNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 000 000	1 år	1,50	rak 0,8%	315 000	175 000	490 000
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 000 000	2 år	1,66	rak 0,8%	348 600	175 000	523 600
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 000 000	4 år	2,04	rak 0,8%	428 400	175 000	603 400
Summa lån	63 000 000	snitt	1,73%		1 092 000	525 000	1 617 000
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	214 486 000						
Föreningens projektkostnad	277 486 000						
Kapitalutgifter					1 092 000	525 000	1 617 000
Driftkostnader, föreningens gemensamma					110 kr/m ² BOA		636 556
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		232 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							2 485 556

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 63 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 1,73 %	1 092 000
Amortering	525 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 617 000**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	232 000
Driftkostnader och övriga kostnader	636 556
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 435 000 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 **2 485 556**

OBOS Projektutveckling AB tillser att föreningen får 110 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SEB offert daterad 2018-06-25 som grund och med ett påslag på räntan om 0,3 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 12.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 176 034 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 467 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

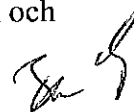
Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	60 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	15 000	
Fastighetsförsäkring	83 000	
Övriga förvaltningskostnader	3 000	
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	196 056	Avgiften faktureras tillsammans med månadsavgiften.
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Löpande underhåll	25 000	
Gemensamhetsanläggning	199 500	
Driftsreserv	40 000	
Summa	636 556	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2018.

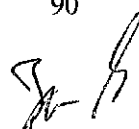
Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av el, värme, vatten och avfallshantering




Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	47 777
Belåning (slutfinansiering)	10 847
Insats	36 929
Årsavgift, snitt	420
Föreningens driftkostnad, inkl IT	110
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift, exkl IT	160
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	253
Amortering	90



F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 42 st lägenheter	2 436 500
IT, kabel-TV, bredband	196 056
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 632 556

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
111	142	4 955 000	34 894	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
112	142	4 775 000	33 627	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
113	142	4 875 000	34 331	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
114	142	5 055 000	35 599	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
211	142	5 055 000	35 599	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
212	142	4 955 000	34 894	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
213	142	4 915 000	34 613	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
214	142	4 925 000	34 683	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
215	142	4 955 000	34 894	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
216	142	4 895 000	34 472	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
217	142	4 975 000	35 035	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
218	142	5 055 000	35 599	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
311	142	5 025 000	35 387	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
312	142	4 999 000	35 204	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
313	142	5 025 000	35 387	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
314	142	5 075 000	35 739	2,4321%	59 258	4 938	417	753	430	513	204	389	7 227
411	136	5 425 000	39 890	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
412	136	5 299 000	38 963	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
413	136	5 299 000	38 963	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
414	136	5 299 000	38 963	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
415	136	5 475 000	40 257	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
511	136	5 495 000	40 404	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
512	136	5 275 000	38 787	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
513	136	5 295 000	38 934	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
514	136	5 295 000	38 934	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
515	136	5 495 000	40 404	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1111	136	5 275 000	38 787	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1112	136	5 150 000	37 868	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1113	136	5 125 000	37 684	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1114	136	5 115 000	37 610	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1115	136	5 095 000	37 463	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1116	136	5 090 000	37 426	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1117	136	5 075 000	37 316	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1118	136	5 175 000	38 051	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1211	136	5 195 000	38 199	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1212	136	4 995 000	36 728	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1213	136	4 995 000	36 728	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1214	136	4 975 000	36 581	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1215	136	4 995 000	36 728	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1216	136	4 995 000	36 728	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1217	136	4 995 000	36 728	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
1218	136	5 075 000	37 316	2,3495%	57 245	4 770	421	721	411	492	195	389	6 979
Justering				-0,0006%	+2								
BOA	5 808	214 486 000		100,00%	2 436 500								
Antal	42												

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning, IT samt avfallshantering ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.



H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 092	1 083	1 074	1 065	1 056	1 288	1 521	1 452
Amortering ²⁾	525	525	525	525	525	525	525	525
Driftskostnader ⁴⁾	637	649	662	676	689	703	776	857
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	196	200	204	208	212	216	239	264
Fastighetsavgift								435
Summa årsutbetalningar	2 450	2 457	2 465	2 473	2 482	2 732	3 061	3 532
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	2 437	2 485	2 535	2 586	2 637	2 690	2 970	3 609
Årsavgifter kr/m ²	420	428	436	445	454	463	511	565
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	196	200	204	208	212	216	239	264
Årets nettobetalingar	183	228	274	320	368	174	148	341
Föreningens kassa								
Ingående saldo	110							
Kassabehållning⁹⁾	293	521	795	1 115	1 483	1 657	920	2 441
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	232	471	717	970	1 231	1 500	863	2 438

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 092	1 083	1 074	1 065	1 056	1 288	1 521	1 452
Avsättning underhållsfond ³⁾	232	237	241	246	251	256	283	312
Driftskostnader ⁴⁾	637	649	662	676	689	703	776	857
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	196	200	204	208	212	216	239	264
Fastighetsavgift								435
Avskrivning byggnader 120 år	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467
Summa årskostnader	3 624	3 636	3 648	3 661	3 675	3 930	4 285	4 786
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	2 437	2 485	2 535	2 586	2 637	2 690	2 970	3 609
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	196	200	204	208	212	216	239	264
Bokföringsmässigt resultat	-991	-951	-909	-868	-825	-1 024	-1 076	-913
Ackumulerat resultat	-991	-1 942	-2 851	-3 719	-4 544	-5 568	-10 274	-14 964

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 1,73 %, år 6-10 2,13 och år 11-16 2,73%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 2,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 1,73%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	311	420	528
2	320	428	536
3	329	436	544
4	338	445	552
5	348	454	561
6	357	463	569
11	409	511	613
16	468	565	661

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	420	420	420
2	427	428	429
3	434	436	439
4	442	445	449
5	449	454	459
6	457	463	470
11	498	511	526
16	543	565	589

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 142 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	15 403 / 1 284
1 % högre ränta, tillkommer	15 403 / 1 284
2 % högre ränta, tillkommer	30 806 / 2 567
3 % högre ränta, tillkommer	30 806 / 2 567

Er

Er

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

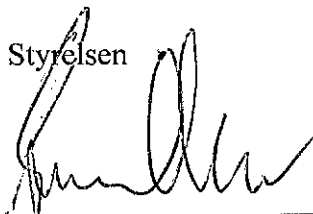
- 1 Kostnad för värme-, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband faktureras från föreningen i samband med månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby och OBOS Projektutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Projektutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 214 486 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

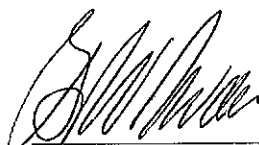
Stockholm, 25 juni 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGERNEHOLM PARK 1 I TÄBY

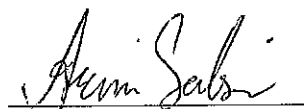
Styrelsen



Göran Olsson



Bo Wolwan



Armin Sabouri

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby, Täby kommun, med org.nr 769631-8679, 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, avsättningar till yttre fonden 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 från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 42 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-07-04


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-06-25

Stadgar för Brf Hägerneholm Park 1 i Täby registrerade 2016-03-11

Registreringsbevis för Brf Hägerneholm Park 1 i Täby

Bygglov avseende uppförande av 16 lägenheter på del av fastigheten Marklandet 4, Täby kommun, dat. 2017-11-13.

Bygglov avseende uppförande av 26 lägenheter på del av fastigheten Marklandet 4, Täby kommun, dat. 2018-02-12.

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 42 lägenheter för bostadsändamål på del av fastigheten Marklandet, Täby kommun, tecknat mellan OBOS Projektutveckling AB och Brf Hägerneholm Park 1 i Täby dat. 2018-02-15

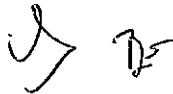
Köpekontrakt och köpebrev gällande del av fastigheten Marklandet 4 Täby kommun, tecknat mellan Parken Hägerneholm AB och Parken Hägerneholm Mark 1 i Täby AB dat. 2018-06-01

Aktieöverlåtelseavtal mellan Myresjö Bostadsutveckling 13 AB och Brf Hägerneholm Park 1 i Täby avseende samtliga aktier i Parken Hägerneholm Mark 1 i Täby AB dat. 2018-06-13

Transportköp gällande del av fastigheten Marklandet 4 Täby kommun tecknat mellan Parken Hägerneholm AB och Parken Hägerneholm Mark 1 i Täby AB dat. 2018-07-02

Offert för finansieringen av Brf Hägerneholm Park 1 i Täby dat. 2018-02-15 samt uppdaterade räntor dat. 2018-06-25

Utdrag ur fastighetsregistret

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be a stylized 'J' and the other a 'B'.