

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

2016020807169

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POLSTJÄRNAN I TÄBY****Organisationsnummer: 769631-1351****Kommun: Täby**

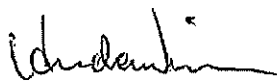
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-02-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POLSTJÄRNAN I TÄBY



Anders Willner



Hans-Olov Möller



Lennart Wirén

Registrerades av Bolagsverket 2016-02-11

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 125 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2017 och avslutas under kvartal 4 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2016.

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 2016-02-02. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) 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 Handelsbanken 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mars 2, Täby Kommun
Adress:	Grindtorps skolgränd 28,30,32,34,36
Tomtens areal:	ca 3 900 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 9 721 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	125 st

Parkering

102 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 att delta i gemensamhetsanläggning avseende gård och parkeringsgarage. Dessa inkluderas av garageport, ventilation, sprinklersystem, utrymningsvägar och trappor, lanterniner, sopkasuner, 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. Andelstalen är annu 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

Bostadsrätthavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

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 gemensamhetanläggningen har föreningen ledningar för yttre el samt bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
5 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
Vatten-/värmemätare, separat sprinklersystem i garage
Ett extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta/asfalt på pålar och platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/skivor på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, 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.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
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/duschdraperi 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 fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	577 080 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	577 100 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0160054
Taxeringsvärde bostäder ca	220 700 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 700 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	26 600 000	1	3,40%	904 400	18 620	923 020
Bottenlån	26 600 000	2	3,40%	904 400	18 620	923 020
Bottenlån	26 600 000	3	3,40%	904 400	18 620	923 020
Bottenlån	26 600 000	4	3,80%	1 010 800	18 620	1 029 420
Bottenlån	26 600 000	5	4,10%	1 090 600	18 620	1 109 220
Amortering utöver avtal					332 900	332 900
S:a lån	133 000 000			4 814 600	426 000	5 240 600
Insatser	244 106 000					
Upplåtelseavgifter	199 994 000					
S:a finansiering	577 100 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 240 600**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,62%

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:

2 736 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 2013 med

33 776 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

291 630

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	122 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	31 000
Vattenavgifter	240 000
Värmeavgifter	350 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	530 000
Sophämtning (hushållssopor)	120 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	210 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	200 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	330 000
Försäkringar	50 000
Väderprognosstyrning	37 000
Köldmediekontroll	10 000
Parkeringsavtal garage och parkering	80 000
Diverse inkl. jour	70 000
Summa driftskostnader	2 445 000
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder g)	
Fastighetsskatt garage	77 000
	77 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 054 230
--	------------------

- 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 enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 228 270 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 60 000 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 200 000 kr per år.
- g) 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	9 721	kvm	6 359 980
Årsavgift bredband			330 000
Årsavgift varmvatten			228 270
Hyra garage	99	st	1 050 kr/plats och mån
Hyra garage, mc-platser	3	st	300 kr/plats och mån
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage	-125 820
Hyra extra förråd	1	st	300 kr/förråd/mån

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	8 054 230
--	------------------

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

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE-		ÅRSavgift	LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁵⁾	
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr	kr		per mån	kr		per mån	kr		per mån	kr
11001	81	3 RK	M		0,8246%	2 013 000	1 337 000	3 350 000	52 447	4 371	2 640	220	55 087	4 591	1 770		
11002	39	1 RK	M		0,5059%	1 235 000	490 000	1 725 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11003	45	1 RK	M		0,5473%	1 336 000	439 000	1 775 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 160		
11004	69	2 RK	M		0,7276%	1 776 000	774 000	2 550 000	46 272	3 856	2 640	220	48 912	4 076	1 490		
11101	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 520 000	3 550 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11102	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	590 000	1 825 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11103	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	795 000	2 250 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11104	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 138 000	3 100 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11201	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 595 000	3 625 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11202	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	640 000	1 875 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11203	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	870 000	2 325 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11204	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 213 000	3 175 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11301	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 670 000	3 700 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11302	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	690 000	1 925 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11303	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	945 000	2 400 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11304	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 288 000	3 250 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11401	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 745 000	3 775 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11402	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	740 000	1 975 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11403	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	1 020 000	2 475 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11404	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 363 000	3 325 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11501	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 820 000	3 850 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11502	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	790 000	2 025 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11503	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	1 095 000	2 550 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11504	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 438 000	3 400 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11601	82	3 RK			0,8316%	2 030 000	1 895 000	3 925 000	52 890	4 408	2 640	220	55 530	4 628	1 770		
11602	39	1 RK			0,5059%	1 235 000	840 000	2 075 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160		
11603	52	2 RK			0,5961%	1 455 000	1 170 000	2 625 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490		
11604	78	3 RK			0,8037%	1 962 000	1 513 000	3 475 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770		
11701	115	4 RK			1,0741%	2 622 000	3 528 000	6 150 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 190		
11702	104	4 RK			0,9979%	2 436 000	4 014 000	6 450 000	63 468	5 289	2 640	220	66 108	5 509	2 190		
21001	49	1 RK	M		0,5752%	1 404 000	421 000	1 825 000	36 580	3 048	2 640	220	39 220	3 268	1 160		
21002	119	4 RK	M		1,1016%	2 689 000	1 161 000	3 850 000	70 060	5 838	2 640	220	72 700	6 058	2 190		
21101	63	2 RK			0,6862%	1 675 000	800 000	2 475 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490		
21102	75	3 RK			0,7829%	1 911 000	1 339 000	3 250 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770		
21103	106	4 RK			1,0119%	2 470 000	1 155 000	3 625 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190		
21201	63	2 RK			0,6862%	1 675 000	875 000	2 550 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490		
21202	75	3 RK			0,7829%	1 911 000	1 464 000	3 375 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770		
21203	106	4 RK			1,0119%	2 470 000	1 255 000	3 725 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190		
21301	63	2 RK			0,6862%	1 675 000	950 000	2 625 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490		
21302	75	3 RK			0,7829%	1 911 000	1 539 000	3 450 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770		

BRF POLSTJÄRNAN ITÄBY

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH	per mån		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾	per mån		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten	ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾
					kr	%		kr	%		kr	kr		kr	kr		
21303	106	4 RK			2 470 000	1 355 000	3 825 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190			
21401	63	2 RK			1 675 000	1 025 000	2 700 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490			
21402	75	3 RK			1 911 000	1 614 000	3 525 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
21403	106	4 RK			2 470 000	1 455 000	3 925 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190			
21501	63	2 RK			1 675 000	1 100 000	2 775 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490			
21502	75	3 RK			1 911 000	1 689 000	3 600 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
21503	106	4 RK			2 470 000	1 555 000	4 025 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190			
21601	63	2 RK			1 675 000	1 175 000	2 850 000	43 641	3 637	2 640	220	46 281	3 857	1 490			
21602	75	3 RK			1 911 000	1 764 000	3 675 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
21603	106	4 RK			2 470 000	1 655 000	4 125 000	64 354	5 363	2 640	220	66 994	5 583	2 190			
21701	61	2 RK			1 641 000	1 809 000	3 450 000	42 755	3 563	2 640	220	45 395	3 783	1 490			
21702	78	2 RK			1 928 000	1 722 000	3 650 000	50 232	4 186	2 640	220	52 872	4 406	1 490			
31001	103	4 RK	M		2 419 000	1 356 000	3 775 000	63 025	5 252	2 640	220	65 665	5 472	2 190			
31002	104	4 RK	M		2 436 000	1 239 000	3 675 000	63 468	5 289	2 640	220	66 108	5 509	2 190			
31101	92	4 RK			2 233 000	1 842 000	4 075 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31102	45	2 RK			1 336 000	889 000	2 225 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31103	93	4 RK			2 250 000	1 725 000	3 975 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31201	92	4 RK			2 233 000	1 942 000	4 175 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31202	45	2 RK			1 336 000	964 000	2 300 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31203	93	4 RK			2 250 000	1 825 000	4 075 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31301	92	4 RK			2 233 000	2 042 000	4 275 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31302	45	2 RK			1 336 000	1 039 000	2 375 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31303	93	4 RK			2 250 000	1 925 000	4 175 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31401	92	4 RK			2 233 000	2 142 000	4 375 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31402	45	2 RK			1 336 000	1 114 000	2 450 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31403	93	4 RK			2 250 000	2 025 000	4 275 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31501	92	4 RK			2 233 000	2 292 000	4 525 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31502	45	2 RK			1 336 000	1 189 000	2 525 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31503	93	4 RK			2 250 000	2 175 000	4 425 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31601	92	4 RK			2 233 000	2 442 000	4 675 000	58 179	4 848	2 640	220	60 819	5 068	2 190			
31602	45	2 RK			1 336 000	1 264 000	2 600 000	34 808	2 901	2 640	220	37 448	3 121	1 490			
31603	93	4 RK			2 250 000	2 325 000	4 575 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
31701	87	3 RK			2 114 000	2 436 000	4 550 000	55 079	4 590	2 640	220	57 719	4 810	1 770			
31702	87	3 RK			2 114 000	2 536 000	4 650 000	55 079	4 590	2 640	220	57 719	4 810	1 770			
41001	101	4 RK			2 385 000	1 715 000	4 100 000	62 139	5 178	2 640	220	64 779	5 398	2 190			
41002	87	3 RK	M		2 114 000	1 286 000	3 400 000	55 079	4 590	2 640	220	57 719	4 810	1 770			
41101	109	5 RK			2 554 000	1 846 000	4 400 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			
41102	75	3 RK			1 911 000	1 389 000	3 300 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41103	99	4 RK			2 351 000	1 674 000	4 025 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41201	109	5 RK			2 554 000	1 946 000	4 500 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			

BRF POLSTJÄRNAN ITÄBY

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾	
		Mark	Storlek ²⁾			kr	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr		
41202	75	3 RK		0,7829%	1 911 000	1 514 000	3 425 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41203	99	4 RK		0,9631%	2 351 000	1 774 000	4 125 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41301	109	5 RK		1,0463%	2 554 000	2 046 000	4 600 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			
41302	75	3 RK		0,7829%	1 911 000	1 589 000	3 500 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41303	99	4 RK		0,9631%	2 351 000	1 874 000	4 225 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41401	109	5 RK		1,0463%	2 554 000	2 146 000	4 700 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			
41402	75	3 RK		0,7829%	1 911 000	1 664 000	3 575 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41403	99	4 RK		0,9631%	2 351 000	1 974 000	4 325 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41501	109	5 RK		1,0463%	2 554 000	2 246 000	4 800 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			
41502	75	3 RK		0,7829%	1 911 000	1 739 000	3 650 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41503	99	4 RK		0,9631%	2 351 000	2 124 000	4 475 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41601	109	5 RK		1,0463%	2 554 000	2 346 000	4 900 000	66 542	5 545	2 640	220	69 182	5 765	2 620			
41602	75	3 RK		0,7829%	1 911 000	1 814 000	3 725 000	49 790	4 149	2 640	220	52 430	4 369	1 770			
41603	99	4 RK		0,9631%	2 351 000	2 274 000	4 625 000	61 253	5 104	2 640	220	63 893	5 324	2 190			
41701	79	2 RK		0,7968%	1 945 000	2 055 000	4 000 000	50 675	4 223	2 640	220	53 315	4 443	1 490			
41702	93	4 RK		0,9217%	2 250 000	3 850 000	6 100 000	58 622	4 885	2 640	220	61 262	5 105	2 190			
51001	122	4 RK	M	1,1225%	2 740 000	1 660 000	4 400 000	71 388	5 949	2 640	220	74 028	6 169	2 190			
51002	40	1 RK		0,5129%	1 252 000	448 000	1 700 000	32 620	2 718	2 640	220	35 260	2 938	1 160			
51003	100	4 RK		0,9701%	2 368 000	2 082 000	4 450 000	61 696	5 141	2 640	220	64 336	5 361	2 190			
51101	67	2 RK		0,7136%	1 742 000	1 208 000	2 950 000	45 386	3 782	2 640	220	48 026	4 002	1 490			
51102	52	2 RK		0,5961%	1 455 000	1 245 000	2 700 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51103	39	1 RK		0,5059%	1 235 000	840 000	2 075 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51104	113	5 RK		1,0741%	2 622 000	2 028 000	4 650 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51201	78	3 RK		0,8037%	1 962 000	1 613 000	3 575 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770			
51202	52	2 RK		0,5961%	1 455 000	1 270 000	2 725 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51203	39	1 RK		0,5059%	1 235 000	890 000	2 125 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51204	113	5 RK		1,0741%	2 622 000	2 128 000	4 750 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51301	78	3 RK		0,8037%	1 962 000	1 688 000	3 650 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770			
51302	52	2 RK		0,5961%	1 455 000	1 295 000	2 750 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51303	39	1 RK		0,5059%	1 235 000	940 000	2 175 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51304	113	5 RK		1,0741%	2 622 000	2 228 000	4 850 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51401	78	3 RK		0,8037%	1 962 000	1 763 000	3 725 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770			
51402	52	2 RK		0,5961%	1 455 000	1 320 000	2 775 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51403	39	1 RK		0,5059%	1 235 000	990 000	2 225 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51404	113	5 RK		1,0741%	2 622 000	2 328 000	4 950 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51501	78	3 RK		0,8037%	1 962 000	1 838 000	3 800 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770			
51502	52	2 RK		0,5961%	1 455 000	1 345 000	2 800 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51503	39	1 RK		0,5059%	1 235 000	1 040 000	2 275 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51504	113	5 RK		1,0741%	2 622 000	2 528 000	5 150 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51601	78	3 RK		0,8037%	1 962 000	1 913 000	3 875 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	1 770			

Sida 9

2016020807178

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

Nr	Boarea, cirka ⁿ kvm	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift	
		Boarea, ²	Mark	Andelstal ³⁾	%	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	kr	kr
51602	52	2 RK		0,5961%		1 455 000	1 420 000	2 875 000	37 909	3 159	2 640	220	40 549	3 379	1 490			
51603	39	1 RK		0,5059%		1 235 000	1 090 000	2 325 000	32 177	2 681	2 640	220	34 817	2 901	1 160			
51604	113	5 RK		1,0741%		2 622 000	2 728 000	5 350 000	68 314	5 693	2 640	220	70 954	5 913	2 620			
51701	104	4 RK		0,9979%		2 436 000	4 264 000	6 700 000	63 468	5 289	2 640	220	66 108	5 509	2 190			
51702	125	4 RK		1,1434%		2 791 000	4 409 000	7 200 000	72 717	6 060	2 640	220	75 357	6 280	2 190			
Justering				-0,0005%					-2				-2					
SUMMA	9 721	125		100,0000%		244 106 000	199 994 000	444 100 000	6 359 980		330 000		6 689 980		228 270			

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

Hushållsel inklusive el för handduktork och el för fränluftsfäkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/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 51002 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rätning 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.

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

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

3,62%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkrBostäder: 220 700
Garage: 7 700

Uppräkning per år

Fastighetsskatt

2.0% 1.0%

År:

Kalenderår:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-4 815	-4 799	-4 780	-4 758	-4 733	-4 704	-4 672	-4 637	-4 598	-4 556	-4 511
Amorteringar	tkr	-93	-101	-112	-125	-138	-153	-169	-186	-205	-227	-253
Extra amorteringar	tkr	-333	-416	-497	-576	-655	-731	-807	-882	-955	-1 025	-1 090
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 445	-2 494	-2 544	-2 595	-2 647	-2 700	-2 815	-2 871	-2 928	-2 987	-3 047
Fastighetsskatt garage	tkr	-77	-79	-80	-82	-83	-85	-87	-88	-90	-92	-94
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 763	-7 889	-8 013	-8 136	-8 256	-8 433	-8 550	-8 664	-8 776	-8 887	-8 995

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	712	726	740	755	770	786	801	818	834	851	868
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	6 918	7 056	7 197	7 341	7 488	7 638	7 791	7 947	8 106	8 268	8 433
Övriga intäkter	tkr	1 136	1 147	1 158	1 170	1 182	1 194	1 206	1 218	1 230	1 242	1 254
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	8 054	8 203	8 355	8 511	8 670	8 832	8 997	9 165	9 336	9 510	9 687

ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	291	314	342	375	414	399	447	501	560	623	692
-------------------------------	-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20										
KASSABEHÅLLNING	tkr	311	625	967	1 342	1 756	2 155	2 602	3 103	3 663	4 286	4 978

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	292	584	876	1 168	1 460	1 752	2 044	2 336	2 628	2 920	3 212
--	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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 byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736	-2 736
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

	tkr	-2 311	-2 197	-2 077	-1 952	-1 821	-1 745	-1 605	-1 459	-1 308	-1 153	-993
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------

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

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

BRF POLSTJÄRNAN I TÄBY

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 763	7 889	8 013	8 136	8 256	8 433	8 550	8 776	8 887	8 995

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-12-10 ökar med 2,5%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,62%
- innehåller räntenivå per 2015-12-10	1,07%
- och en reserv för räntedökning	2,55%
Total ränta i finansieringsplan	3,62%

B: Om räntenivån per 2015-12-10 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	665	663	660	657	654	650	645	640	635	629	623
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-291	-314	-342	-375	-414	-399	-447	-501	-560	-623	-692
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	666	641	610	574	532	543	490	431	367	298	223

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

Om ökningen blir ytterligare 1% ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	24	50	77	105	135	166	199	233	268	305
--	-----	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 februari 2016 för bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby, org nr: 769631-1351.

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.

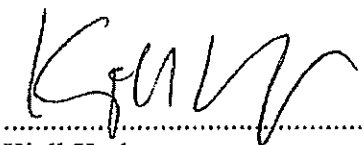
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

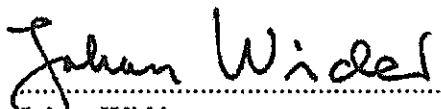
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 3 februari 2016



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-02-03 för Brf Polstjärnan i Täby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-11-04
2.	Registreringsbevis	2015-11-27
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-02-02
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-02-02
5.	Kreditovert Handelsbanken	2015-12-10
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2015-11-02
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2015-11-26
		2015-12-15
8.	Exploateringsavtal	2011-12-02
9.	Adresskarta	2015-11-05