

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK****Organisationsnummer: 769630-7763****Kommun: Täby**

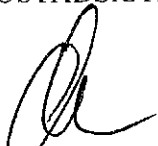
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2015-10-15


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK



Eva Bondelid Ager



Hans-Olov Möller



Anders Willner

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby park har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 77 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2016 och avslutas under kvartal 1 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2015.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2015-10-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt 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:	del av Degeln 4, Täby kommun
Adress:	Nytorpsvägen och Källtorpsvägen
Tomtens areal:	ca 2 800 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 668 kvm
Byggnadernas utformning:	Tre bostadshus i 4-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	77 st

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

Parkering

47 garageplatser

15 öppna parkeringsplatser

2 öppna parkeringsplatser för bilpool

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

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut till Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, elektricitet eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationselektricitet eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten på desamma.

I förekommande fall upplåter Täby kommun utan ersättning, till förmån för Fastigheten, utrymme i allmän plats (gångbana) för stuprör, balkonger, drän- och dagvattenledningar.

BRF FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

Fastigheten förbinder sig att upplåta till förmån för grannfastigheten Degeln 1 för ändamålet fjärrvärmeledning.

Fastigheten belastas även av ett servitut till Fortum Distribution AB avseende elnätstation.

Mellan Fastigheten och grannfastigheten Degeln 1 finns ett ömsesidigt servitut tecknat avseende in- och utfartsväg samt ett belastande servitut tecknat avseende ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt optisk fiberkabel.

På Fastigheten finns en befintlig VA-tunnel vilken ägs av Täby kommun. Täby kommun äger rätt att ansöka om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkerställa tunnelns framtida bestånd. Köparen är införstådd med att vid genomförande av fastighetsbildningsåtgärd ska Köparen inte ha rätt till ersättning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage och nedfart med därtill hörande tekniska anordningar, ventilation, belysning, gård, lektyta och odlingslotter samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

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

Angöringsväg
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
Odlingslotter

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för hushållssopor och källsortering av sopor
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Vatten- och värmemätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

2015101906379

BRF FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	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, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/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 Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Spegel med belysning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Spegel med belysning Duschdraperistång

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

Försäkring

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

2015101906381

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 312 095 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 312 105 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering 2016, värdeområde 0160062

Taxeringsvärde bostäder ca 109 800 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 200 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	15 200 000	1	3,30%	501 600	10 640	512 240
Bottenlån	15 200 000	2	3,30%	501 600	10 640	512 240
Bottenlån	15 200 000	3	3,40%	516 800	10 640	527 440
Bottenlån	15 200 000	4	3,60%	547 200	10 640	557 840
Bottenlån	15 200 000	5	3,90%	592 800	10 640	603 440
Amortering utöver avtal					189 800	189 800
S:a lån	76 000 000			2 660 000	243 000	2 903 000
Insatser	136 128 000					
Upplåtelseavgifter	99 977 000					
S:a finansiering	312 105 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 903 000**

- 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: 3,50%
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:

1 595 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

170 040

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	80 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	200 000	
Värmeavgifter	204 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	343 000	
Sophämtning (hushållssopor)	66 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	300 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	62 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	203 280	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Köldmediekontroll g)		
Bilpoolsavgift (preliminär)	97 000	
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		1 673 780

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	32 000	
		32 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 4 778 820

- 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 125 800 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/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 62.000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 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, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 668	kvm	3 759 920	
Årsavgift bredband			203 280	
Årsavgift varmvatten			125 800	
Hyra garage (i snitt)	47	st	900 kr/plats och mån	507 600
Avgift öppna p-platser	15	st	400 kr/plats och mån	72 000
Avgift öppna p-platser (bilpool)	2	st	400 kr/plats och mån	9 600
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage		-25 380
Hyra extra förråd	14	st	750 kr/förråd/mån	126 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 4 778 820

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 kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		Per månad		
							kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån		kr	per mån
11001	107	4 RK	M	1,7278%	2 352 000	1 543 000	3 895 000	64 963	5 414	2 640	220	67 603	5 634	2 192	183
11002	41	1 RK	M	0,8815%	1 200 000	845 000	2 045 000	33 145	2 762	2 640	220	35 785	2 982	1 161	97
11003	80	3 RK	M	1,3869%	1 888 000	1 157 000	3 045 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
11101	107	4 RK		1,7278%	2 352 000	1 743 000	4 095 000	64 963	5 414	2 640	220	67 603	5 634	2 192	183
11102	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	751 000	2 095 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
11103	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 357 000	3 245 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
11201	107	4 RK		1,7278%	2 352 000	1 843 000	4 195 000	64 963	5 414	2 640	220	67 603	5 634	2 192	183
11202	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	801 000	2 145 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
11203	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 457 000	3 345 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
11301	107	4 RK		1,7278%	2 352 000	1 943 000	4 295 000	64 963	5 414	2 640	220	67 603	5 634	2 192	183
11302	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	851 000	2 195 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
11303	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 557 000	3 445 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
11401	66	2 RK		1,1989%	1 632 000	1 313 000	2 945 000	45 077	3 756	2 640	220	47 717	3 976	1 489	124
11402	89	3 RK		1,4927%	2 032 000	1 863 000	3 895 000	56 125	4 677	2 640	220	58 765	4 897	1 770	148
11403	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 757 000	3 645 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
21001	77	3 RK		1,3517%	1 840 000	905 000	2 745 000	50 822	4 235	2 640	220	53 462	4 455	1 770	148
21002	35	1 RK	M	0,8110%	1 104 000	791 000	1 895 000	30 493	2 541	2 640	220	33 133	2 761	1 161	97
21003	80	3 RK	M	1,3869%	1 888 000	1 257 000	3 145 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
21101	108	5 RK		1,7630%	2 400 000	1 795 000	4 195 000	66 289	5 524	2 640	220	68 929	5 744	2 613	218
21102	97	4 RK		1,6102%	2 192 000	1 503 000	3 695 000	60 544	5 045	2 640	220	63 184	5 265	2 192	183
21201	108	5 RK		1,7630%	2 400 000	1 895 000	4 295 000	66 289	5 524	2 640	220	68 929	5 744	2 613	218
21202	97	4 RK		1,6102%	2 192 000	1 603 000	3 795 000	60 544	5 045	2 640	220	63 184	5 265	2 192	183
21301	108	5 RK		1,7630%	2 400 000	2 095 000	4 495 000	66 289	5 524	2 640	220	68 929	5 744	2 613	218
21302	97	4 RK		1,6102%	2 192 000	1 803 000	3 995 000	60 544	5 045	2 640	220	63 184	5 265	2 192	183
31001	80	3 RK	M	1,3869%	1 888 000	1 257 000	3 145 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
31002	50	2 RK	M	0,9873%	1 344 000	1 051 000	2 395 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
31003	76	3 RK	M	1,3399%	1 824 000	971 000	2 795 000	50 380	4 198	2 640	220	53 020	4 418	1 770	148
31101	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 107 000	2 995 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
31102	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 006 000	2 350 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
31103	108	4 RK		1,7395%	2 368 000	1 427 000	3 795 000	65 405	5 450	2 640	220	68 045	5 670	2 192	183
31201	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 207 000	3 095 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
31202	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 051 000	2 395 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
31203	108	4 RK		1,7395%	2 368 000	1 627 000	3 995 000	65 405	5 450	2 640	220	68 045	5 670	2 192	183
31301	80	3 RK		1,3869%	1 888 000	1 307 000	3 195 000	52 147	4 346	2 640	220	54 787	4 566	1 770	148
31302	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 106 000	2 450 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97
31303	108	4 RK		1,7395%	2 368 000	1 727 000	4 095 000	65 405	5 450	2 640	220	68 045	5 670	2 192	183
31401	116	5 RK		1,8571%	2 528 000	2 467 000	4 995 000	69 825	5 819	2 640	220	72 465	6 039	2 613	218
31402	124	5 RK		1,9511%	2 656 000	2 739 000	5 395 000	73 360	6 113	2 640	220	76 000	6 333	2 613	218

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		Per månad
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr		
41001	86	4 RK		1,4810%	2 016 000	779 000	2 795 000	55 683	4 640	2 640	220	58 323	4 860	2 192	183	
41002	55	2 RK	M	1,0461%	1 424 000	1 271 000	2 695 000	39 332	3 278	2 640	220	41 972	3 498	1 161	97	
41003	81	3 RK	M	1,3987%	1 904 000	1 491 000	3 395 000	52 589	4 382	2 640	220	55 229	4 602	1 770	148	
41101	85	3 RK		1,4457%	1 968 000	927 000	2 895 000	54 357	4 530	2 640	220	56 997	4 750	1 770	148	
41102	55	2 RK		1,0461%	1 424 000	1 221 000	2 645 000	39 332	3 278	2 640	220	41 972	3 498	1 161	97	
41103	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 375 000	3 295 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
41201	85	3 RK		1,4457%	1 968 000	1 027 000	2 995 000	54 357	4 530	2 640	220	56 997	4 750	1 770	148	
41202	55	2 RK		1,0461%	1 424 000	1 321 000	2 745 000	39 332	3 278	2 640	220	41 972	3 498	1 161	97	
41203	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 475 000	3 395 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
41301	85	3 RK		1,4457%	1 968 000	1 227 000	3 195 000	54 357	4 530	2 640	220	56 997	4 750	1 770	148	
41302	55	2 RK		1,0461%	1 424 000	1 471 000	2 895 000	39 332	3 278	2 640	220	41 972	3 498	1 161	97	
41303	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 675 000	3 595 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51001	82	3 RK	M	1,4104%	1 920 000	1 275 000	3 195 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51002	50	2 RK	M	0,9873%	1 344 000	1 031 000	2 375 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51003	103	4 RK	M	1,6808%	2 288 000	1 207 000	3 495 000	63 196	5 266	2 640	220	65 836	5 486	2 192	183	
51101	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 175 000	3 095 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51102	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	951 000	2 295 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51103	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	835 000	2 195 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51104	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	635 000	1 995 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51201	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 275 000	3 195 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51202	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 001 000	2 345 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51203	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	885 000	2 245 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51204	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	685 000	2 045 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51301	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 375 000	3 295 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51302	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 051 000	2 395 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51303	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	935 000	2 295 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51304	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	735 000	2 095 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51401	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 475 000	3 395 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51402	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 151 000	2 495 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51403	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	1 035 000	2 395 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51404	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	835 000	2 195 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51501	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 675 000	3 595 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51502	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 251 000	2 595 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	
51503	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	1 135 000	2 495 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51504	51	2 RK		0,9991%	1 360 000	885 000	2 245 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97	
51601	82	3 RK		1,4104%	1 920 000	1 875 000	3 795 000	53 031	4 419	2 640	220	55 671	4 639	1 770	148	
51602	50	2 RK		0,9873%	1 344 000	1 451 000	2 795 000	37 122	3 094	2 640	220	39 762	3 314	1 161	97	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾		Per månad
					kr	kr		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
51603	51	2 RK	0,9991%	1 360 000	1 335 000	2 695 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97
51604	51	2 RK	0,9991%	1 360 000	1 085 000	2 445 000	37 564	3 130	2 640	220	40 204	3 350	1 161	97
Justering			0,0004%				4				4			
SUMMA	5 668	77	100,0000%	136 128 000	99 977 000	236 105 000	3 759 920	203 280	3 963 200	125 800				

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

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för fränluftsfläkt 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 eller terrass, vissa i markplan. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lägenhet (41001) har en loggia.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

3) Antal rum (R) och kök (K).

4) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**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%
 Råtenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde AFT 2016, tkr

Bostäder: 109 800
 Garage: 3 200 2,0%
 Uthyrningslokaler: 0 2,0%
 Uppräkning per år
 Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Urbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr -2 660	-2 651	-2 641	-2 629	-2 615	-2 599	-2 581	-2 562	-2 541	-2 517	-2 492
Amorteringar	tkr -53	-58	-64	-71	-79	-87	-97	-106	-117	-130	-144
Extra amorteringar	tkr -190	-238	-284	-330	-374	-418	-461	-504	-546	-585	-624
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 674	-1 707	-1 741	-1 776	-1 812	-1 918	-1 956	-1 995	-2 035	-2 076	-2 118
Fastighetsskatt garage	tkr -32	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38	-39
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 609	-4 687	-4 763	-4 840	-4 915	-5 057	-5 131	-5 204	-5 276	-5 346	-5 417
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 721	736	751	766	781	797	812	829	845	862	879

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 4 089	4 171	4 254	4 339	4 426	4 515	4 605	4 697	4 791	4 887	4 985
Övriga intäkter	tkr 690	697	704	711	718	725	732	739	746	753	761
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 4 779	4 868	4 958	5 050	5 144	5 240	5 337	5 436	5 537	5 640	5 746
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 170	181	195	210	229	183	206	232	261	294	329

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 10										
KASSABEHÅLLNING	tkr 180	361	556	766	995	1 178	1 384	1 616	1 877	2 171	2 500
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 170	340	510	680	850	1 020	1 190	1 360	1 530	1 700	1 870

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595 -1 595

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 352 -1 288 -1 222 -1 154 -1 083 -1 077 -1 001 -923 -841 -756 -668

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

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 609	4 687	4 763	4 840	4 915	5 057	5 131	5 204	5 276	5 346	5 417

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-09-23 ökar med 2,6%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2015-09-23	0,88%
- och en reserv för räntökning	2,62%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2015-09-23 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:											
Ränta	tkr 304	303	302	300	299	297	295	293	290	288	285
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -170	-181	-195	-210	-229	-183	-206	-232	-261	-294	-329
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 304	292	277	260	240	284	259	231	199	164	126

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

Om ökningen blir ytterligare 1%											
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	17	34	53	72	92	114	136	159	184	209

P

2015101906389

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 oktober 2015 för bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park, org nr : 769630-7763

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.

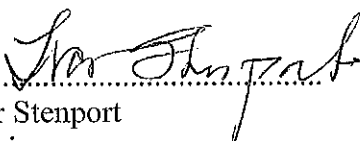
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

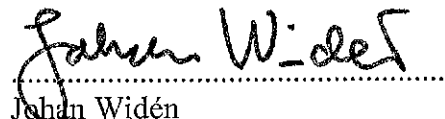
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 16 oktober 2015


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-10-16 för Brf Fantasibacken i Näsby Park.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-09-24
2. Registreringsbevis	2015-09-24
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-10-15
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-10-15
5. Kreditoffert Handelsbanken	2015-05-29
6. Köpe- och Exploateringsavtal	2015-01-16
7. Utdrag från fastighetsregistret	2015-09-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	2015-09-24
9. Indikativa räntor per 2015-09-23	2015-09-23
10. Servitutsavtal	2015-06-30
11. Ömsesidigt servitutsavtal	2015-06-30
12. Bekräftelse avs antal förråd	2015-10-05
13. Bekräftelse avs adresser	2015-10-05

2015101906390