

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TREKANTENS TERRASS****Organisationsnummer: 769628-5928****Kommun: Stockholm**

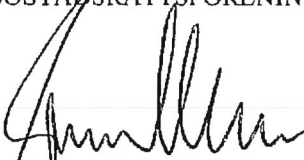
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-10-10

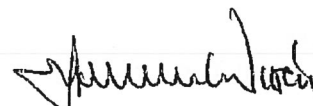
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TREKANTENS TERRASS



Göran Olsson



Eva Bondelid Ager



Lennart Wirén

Registrerad av Bolagsverket 2014-10-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass 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 3 bostadshus innehållande sammanlagt 67 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 - 2016 och avslutas under kvartal 2 - 2016 .

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 JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2014-10-10. 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 entreprenadkontraktet 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.

Föreningen avser att ta in förskott med 6 700 000 (100 000 kr per lägenhet). GAR-BO Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Talgdanken 3, Stockholm
Adress:	Lövholmsvägen 74-88
Tomtens areal:	ca 3 579 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 5 299 m ²
Lokalarea:	ca 302 m ²
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 5-6 våningar inkl källare och garage
Antal bostadslägenheter:	67 st

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

Parkering

43 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har 1 st lokal för uthyrning i gatuplanet i hus 3 (lokal planerad för gym).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Talgdanken 3.
- II. Servitut avseende gångväg (rätt för allmänheten att nyttja området), belastar Talgdanken 3.

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/garageinfart
Sopkassuner för matavfall och hushållsavfall
Ledningar för yttre VA, el, bredband
Grönytor, gångvägar, trappor, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Styrelserum
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängsten och plintar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Sedumtak på tätskiktsmatta
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Kyla

Kylaggregat finns integrerad i lokalens luftbehandlingsaggregat



BRF Trekantens Terrass

Bredband med telefoni och TV

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, placerade i badrum. Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Träningsyta	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Klinker och skrapmatta vid entré Handfat och kakel stänkskydd
Toaletter, dusch	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter.	
Omklädningsrum	Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Kakel stänkskydd vid handfat

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	368 058 000 kr
--	----------------

Ospecificerat (kassa)	67 000 kr
-----------------------	-----------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	368 125 000 kr
---	-----------------------

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde	180233
---	--------

Taxeringsvärdet bostäder ca	135 300 tkr
-----------------------------	-------------

Taxeringsvärdet lokaler ca	4 900 tkr
----------------------------	-----------

Taxeringsvärdet garage ca	4 300 tkr
---------------------------	-----------

2014101502205

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inklusive amorteringar)

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	16 500 000	1	3,50%	577 500	11 550	589 050
Bottenlån	16 500 000	2	3,70%	610 500	11 550	622 050
Bottenlån	16 500 000	3	3,80%	627 000	11 550	638 550
Bottenlån	16 500 000	4	4,00%	660 000	11 550	671 550
Bottenlån	16 500 000	5	4,20%	693 000	11 550	704 550
Amortering utöver avtal					203 250	203 250
S:a lån	82 500 000			3 168 000	261 000	3 429 000
Insatser	171 618 000					
Upplåtelseavgifter	114 007 000					
S:a finansiering	368 125 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 429 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 amortering år 1 57 750
 amortering år 2 62 700
 amortering år 3 69 300
- 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 3,840%
 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 100 år för byggnad m -2 609 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/m² 168 030

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	71 125	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	33 500	
Vattenavgifter	75 000	
Värmeavgifter	180 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	360 000	
Sophämtning (hushållssopor)	54 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c) i)	378 750	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	176 880	
Försäkringar	24 000	
Väderprognosstyrning	22 000	
Driftskostnader lokal	20 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	70 000	
Diverse inkl. jour	20 000	
Summa driftskostnader		1 546 255

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	43 000	92 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	49 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exklusive avskrivningar 5 235 285

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 91 475 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 72 000 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.

i) Enligt exploateringsavtal med Stockholm Stad ansvarar Staden för framtida renhållning och snöröjning av gångstråket mellan hus 2 och 3. Föreningen ansvarar för framtida drift och underhåll av samtliga konstruktioner inom området.

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	5 299	m2		3 610 730
Årsavgift bredband				176 880
Årsavgift varmvatten				91 475
Hyra uthyrningslokaler *)	302	m2	2 000 kr/m2 och år	604 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				49 000
Hyra garage	39	st	1 400 kr/plats/mån i snitt	655 200
Hyra garage	4	st	1 000 kr/plats/mån i snitt	48 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 5 235 285

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka 1)	m2	LÄGENHET		Andelstaj 3)	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT		BREDBAND 4)		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
			Storlek 2)	Mark				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån
11101		79	3 RK	M		1,4934%	2 563 000	1 737 000	4 300 000	53 924	4 494	2 640	220	56 564	4 714	1 325							
11103		131	4 RK			2,1828%	3 746 000	2 529 000	6 275 000	78 813	6 568	2 640	220	81 453	6 788	1 625							
11201		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 160 000	3 350 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
11202		95	4 RK			1,7230%	2 957 000	1 818 000	4 775 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625							
11203		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	1 846 000	4 475 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
11301		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 260 000	3 450 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
11302		95	4 RK			1,7230%	2 957 000	1 943 000	4 900 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625							
11303		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	1 946 000	4 575 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
11401		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 435 000	3 625 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
11402		95	4 RK			1,7230%	2 957 000	2 193 000	5 150 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625							
11403		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	2 146 000	4 775 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
21101		108	5 RK	M		1,9147%	3 286 000	2 689 000	5 975 000	69 135	5 761	2 640	220	71 775	5 981	1 925							
21103		90	4 RK	M		1,6595%	2 848 000	1 977 000	4 825 000	59 920	4 993	2 640	220	62 560	5 213	1 625							
21201		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	1 940 000	4 875 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
21202		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	404 000	2 200 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
21203		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 260 000	3 450 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
21301		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	2 065 000	5 000 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
21302		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	504 000	2 300 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
21303		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 360 000	3 550 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
21401		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	2 315 000	5 250 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
21402		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	679 000	2 475 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
21403		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 535 000	3 725 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
31101		90	4 RK	M		1,6595%	2 848 000	1 977 000	4 825 000	59 920	4 993	2 640	220	62 560	5 213	1 625							
31103		108	5 RK	M		1,9147%	3 286 000	2 564 000	5 850 000	69 135	5 761	2 640	220	71 775	5 981	1 925							
31201		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 260 000	3 450 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
31202		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	404 000	2 200 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
31203		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	1 940 000	4 875 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
31301		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 360 000	3 550 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
31302		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	504 000	2 300 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
31303		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	2 065 000	5 000 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
31401		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 635 000	3 825 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
31402		48	2 RK			1,0465%	1 796 000	754 000	2 550 000	37 787	3 149	2 640	220	40 427	3 369	1 025							
31403		94	4 RK			1,7102%	2 935 000	2 415 000	5 350 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625							
41101		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	1 671 000	4 300 000	53 924	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
41103		79	3 RK	M		1,4934%	2 563 000	1 737 000	4 300 000	53 924	4 494	2 640	220	56 564	4 714	1 325							
41201		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	1 746 000	4 375 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
41202		95	4 RK			1,7230%	2 957 000	1 718 000	4 675 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625							
41203		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 160 000	3 350 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
41301		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	1 846 000	4 475 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							
41302		95	4 RK			1,7230%	2 957 000	1 843 000	4 800 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625							
41303		64	2 RK			1,2761%	2 190 000	1 260 000	3 450 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125							
41401		82	3 RK			1,5319%	2 629 000	2 171 000	4 800 000	55 312	4 609	2 640	220	57 952	4 829	1 325							

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH kr	ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten ⁴⁾ VARMVATTEN ⁵⁾ per mån		ÅRSAVGIFT kr
				kr	%		kr	%		kr	kr		kr	kr	
41402	95	4 RK	2 957 000	2 093 000	5 050 000	62 213	5 184	2 640	220	64 853	5 404	1 625			
41403	64	2 RK	2 190 000	1 535 000	3 725 000	46 076	3 840	2 640	220	48 716	4 060	1 125			
51003	72	3 RK M	2 410 000	1 090 000	3 500 000	50 705	4 225	2 640	220	53 345	4 445	1 325			
51103	78	3 RK	2 541 000	1 359 000	3 900 000	53 461	4 455	2 640	220	56 101	4 675	1 325			
51201	92	4 RK M	2 891 000	2 084 000	4 975 000	60 825	5 069	2 640	220	63 465	5 289	1 625			
51202	76	3 RK M	2 497 000	1 203 000	3 700 000	52 535	4 378	2 640	220	55 175	4 598	1 325			
51203	78	3 RK	2 541 000	1 559 000	4 100 000	53 461	4 455	2 640	220	56 101	4 675	1 325			
51301	92	4 RK	2 891 000	2 084 000	4 975 000	60 825	5 069	2 640	220	63 465	5 289	1 625			
51302	76	3 RK	2 497 000	1 303 000	3 800 000	52 535	4 378	2 640	220	55 175	4 598	1 325			
51303	78	3 RK	2 541 000	1 659 000	4 200 000	53 461	4 455	2 640	220	56 101	4 675	1 325			
51401	92	4 RK	2 891 000	2 184 000	5 075 000	60 825	5 069	2 640	220	63 465	5 289	1 625			
51402	76	3 RK	2 497 000	1 503 000	4 000 000	52 535	4 378	2 640	220	55 175	4 598	1 325			
51403	78	3 RK	2 541 000	1 859 000	4 400 000	53 461	4 455	2 640	220	56 101	4 675	1 325			
51501	143	5 RK	4 052 000	5 648 000	9 700 000	85 251	7 104	2 640	220	87 891	7 324	1 925			
51502	69	3 RK M	2 344 000	3 156 000	5 500 000	49 316	4 110	2 640	220	51 956	4 330	1 325			
61101	102	4 RK M	3 110 000	1 665 000	4 775 000	65 432	5 453	2 640	220	68 072	5 673	1 625			
61201	70	2 RK	2 322 000	1 353 000	3 675 000	48 853	4 071	2 640	220	51 493	4 291	1 125			
61202	52	2 RK M	1 884 000	616 000	2 500 000	39 638	3 303	2 640	220	42 278	3 523	1 025			
61203	94	4 RK	2 935 000	2 065 000	5 000 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625			
61301	70	2 RK	2 322 000	1 453 000	3 775 000	48 853	4 071	2 640	220	51 493	4 291	1 125			
61302	52	2 RK	1 884 000	716 000	2 600 000	39 638	3 303	2 640	220	42 278	3 523	1 025			
61303	94	4 RK	2 935 000	2 065 000	5 000 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625			
61401	70	2 RK	2 322 000	1 653 000	3 975 000	48 853	4 071	2 640	220	51 493	4 291	1 125			
61402	52	2 RK	1 884 000	966 000	2 850 000	39 638	3 303	2 640	220	42 278	3 523	1 025			
61403	94	4 RK	2 935 000	2 365 000	5 300 000	61 750	5 146	2 640	220	64 390	5 366	1 625			
Justering						12				12					
SUMMA	5 299	67	171 618 000	114 007 000	285 625 000	3 610 730		176 880		3 787 610		91 475			

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för framluftsfläkt 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 bostadsrätter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bil. till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

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. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

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

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:** Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	2%
	år 6 - -	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftkostnadsökning		
(inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		3,840%

uppräknning
per år

Bostäder: 135 300
Garage: 4 300
Uthymningslokaler: 4 900

Fastighetskatt
1,00%
1,00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr	-3 168	-3 158	-3 147	-3 135	-3 122	-3 108	-3 093	-3 077	-3 060	-3 023
Amorteringar	tkr	-58	-63	-69	-78	-86	-95	-105	-116	-127	-157
Extra amorteringar	tkr	-203	-224	-244	-261	-279	-296	-312	-327	-343	-391
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 546	-1 577	-1 609	-1 641	-1 674	-1 779	-1 815	-1 851	-1 888	-1 965
Fastighetskatt garage & lokal	tkr	-92	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-110
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 067	-5 116	-5 165	-5 213	-5 261	-5 380	-5 429	-5 477	-5 526	-5 648
Årsavgift, genomsnitt kr/m2		732	747	762	777	792	808	824	841	858	892

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 879	3 957	4 036	4 117	4 199	4 283	4 369	4 456	4 545	4 729
Övriga intäkter	tkr	1 356	1 370	1 384	1 398	1 412	1 426	1 440	1 454	1 469	1 499
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 235	5 327	5 420	5 515	5 611	5 709	5 809	5 910	6 014	6 228
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	168	211	255	302	350	329	380	433	488	580

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	67
KASSABEHÅLLNING	tkr	235
varav ackumulerad avsättning	tkr	168
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	336
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	504
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	672
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	840
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 008
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 176
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 344
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 512
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 680
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	1 848

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabelåning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 348	-2 279	-2 209	-2 136	-2 062	-2 057	-1 980	-1 901	-1 819	-1 735
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.											

*) 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 utfbetalning:	tkr	5 067	5 116	5 213	5 261	5 380	5 429	5 477	5 526	5 574	5 648

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-09-11 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,840%
- innehåller räntenivå per 2014-09-11	1,746%
- och en reserv för ränteökning	2,094%
Total ränta i finansieringsplan	3,840%

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	15	32	49	67	85	105	126	147	170	193
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass med org.nr 769628-5928, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 67 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.10.10

Stadgar för Brf Trekantens Terrass registrerade 2014-08-22

Registreringsbevis för Brf Trekantens Terrass

Köpekontrakt för fastigheten Talgdanken 3 dat. 2014.10.10

Överenskommelse om exploatering vid Lövholmsvägen dat 2013.11.21

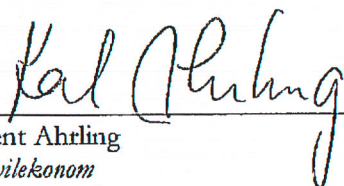
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Trekantens Terrass dat. 2014.10.10

Offert för finansieringen av Brf Trekantens Terrass med ränteuppdatering 2014.09.11

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

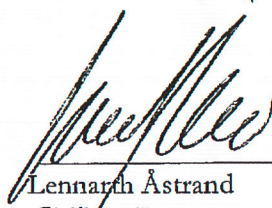
Stockholm 2014.10.13



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

GarBo AB

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