

2022070613817

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Triolen

769634-4857

Stockholms kommun

Stockholm 2022-06-29

Bostadsrättsföreningen Triolen



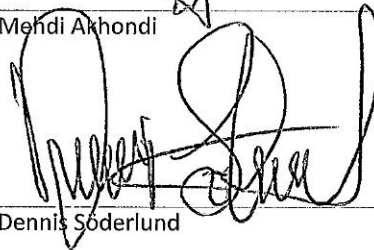
Maria Wideroth



Lars Mårtensson



Mehdi Akhondi



Dennis Söderlund

2022070613818

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	13
9.	Känslighetsanalys	14

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Triolen, org.nr. 769634-4857, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-05 har enligt stadgarna registrerade 2020-06-29 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under augusti 2022. Tillträde beräknas ske mellan november 2022 och februari 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 559122-1469 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Wallin Bostadsutveckling Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 3 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Amanuensen 1
Adress:	Lidköpingsvägen 2, 4A, 4B och 6, 121 48 Johanneshov Skarabacken 14, 121 39 Johanneshov
Fastighetens areal:	2 186 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 011 kvm
Antal bostadslägenheter:	72 st
Antal p-platser i garage:	21 st platser inklusive en plats för bilpools bil.
Byggnadsår:	2022
Husens utformning:	Tre flerbostadshus med sammanlagt 72 bostadslägenheter samt källare och garage. Hus 1 består av 11 lägenheter varav merparten av lägenheterna är 4-5 rum och kök. Hus 2 består av 17 lägenheter varav merparten av lägenheterna är 2-4 rum och kök. Hus 3 består av 44 lägenheter varav samtliga lägenheter är 1 rum och kök. Hus 1 och hus 2 är sammankopplade med garage.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas för närvarande inte av några servitut eller gemensamhetsanläggning/ar.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Samtliga flerbostadshus utförs i fem till sju våningar ovan mark, inkluderande underliggande källarvåning.
Källare och vind:	Källare med förråd, teknikrum och parkeringsplatser.
Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten och pålar.
Stomme:	Betong.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Tegel.
Tak:	Uppstolpat takbjälklag med isolering och tätskikt. Ytskikt av papp.
Balkong/terrasser:	Balkong, fransk balkong eller uteplats enligt bofaktblad.
Fönster:	Isolerglas med 3-glas fönster.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Ytterdörrar i trä och glas samt plåt. Lägenhetsdörrar i stål (säkerhetsdörr).
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	En hiss och ett trapphus per flerbostadshus.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Via bergvärme.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft, FTX.
El:	Solcellsanläggning på tak för hus 1. Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare för lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.



Signatur:

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Bottentömmande sopbehållare och miljörum.
Tvättstuga:	Nej
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja. Cykelparkering återfinns inom varje enskilt bostadshus samt utvändigt. Barnvagnsrum återfinns i hus 1 och 2.
Gård:	Delvis hårdgjorda ytor samt naturmark, plantering och belysning.
Garage:	Underbyggt garage under och mellan Hus 1 och Hus 2 med 21 platser inklusive en plats för bilpoolsbil. Entré till garage kan ske genom hus 1 och hus 2. Garageinfart finns i anslutning till hus 1.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kökssnickerier av trä, parkettgolv, målade väggar och tak. Spishäll, ugn, fläkt, mikrovågsugn i lägenheter 2-5 rok, kyl & frys, kyl/frys, bänkkyl, köksblandare och diskmaskin.
Badrum:	Kakel och klinker, badrumskommod, handfat, dusch- och tvättställsblandare, duschvägg, överskåp, spegel och belysning. Tvätt- & tork alt. kombimaskin.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Lägenhetsförråd i källare samt kompletterande skåpsförvaring inom lägenhet.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2022070613821



Signatur:

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Projektbolag Hammarbyhöjden AB, org.nr. 559150-0201, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Stockholm Amanuensen 1 och Stockholm Amanuensen 2. Stockholm Amanuensen 2 har därefter reglerats in i Stockholm Amanuensen 1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde ca 81 415 000 kronor. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen tre flerbostadshus med totalt 72 stycken bostadslägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt, jämte ett garage och källare under byggnaderna. Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Wallin Bostadsutveckling AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05,

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskillning aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskillning fastighet, köpeskillning aktier, stämpelskatt, lagfart och pantbrev och byggherrekostnader m.m.	125 436 805	
Entreprenad	173 000 000	
Investeringsmoms	4 319 235	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	302 756 040	100 560
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	254 585 000	84 560
Lån	48 171 040	16 000
Summa finansiering	302 756 040	100 560

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 84 674 000 kronor.

Signatur:

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om ca 2,5 %, avseende bindningstider 3 månader och 3 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,8 %. Den faktiska räntan kan komma att bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att amortera motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet och efter 16 år öka amorteringstakten till 1,25 % per år.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	24 171 040	3 mån (rörligt)	1,47%	355 314
Lån 2	24 000 000	3 år	3,53%	847 200
Summa	48 171 040			1 202 514
Räntekostnad, år 1				1 202 514
Amortering, år 1				240 855
Likviditets-/räntereserv				146 275
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 589 644

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **90 321**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,82 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	187 733 580
Avskrivningsbelopp:	3 416 751

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

2022070613823

Signatur:

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Kallvatten och avlopp	134 000
Fastighetsel och uppvärmning	149 000
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	267 000
Ekonomisk förvaltning och administration	108 000
Försäkringspremier (inkl. bostadsrättstillägg)	64 000
Avfallshantering	86 000
Arvode styrelse	24 000
Övrigt/löpande underhåll	95 326
Summa driftskostnader exkl. kostnad el, varmvatten, bredband samt el för laddplatser (bostäder)	927 326
Hushållsel bostäder	226 000
Tappvarmvatten bostäder	69 000
Bredband/TV bostäder	185 760
El för laddplatser	36 000
Summa driftskostnader för el, varmvatten och bredband samt el för laddplatser (bostäder)	516 760
Summa totala driftskostnader	1 444 086

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 2 580 kronor per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt.
Varmvatten	Energi för uppvärmning tappvarmvatten. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Elplatser i garage	Innehavare av elparkeringsplats debiteras efter faktiskt förbrukning.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring ca 2 000 - 3 000 kr/år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	54 000 000
byggnad bostäder	121 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal (garage)	2 588 000
Summa	177 588 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	25 880
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 880

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 3 149 931



Signatur:

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 308 802
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	226 000
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	69 000
Årsavgifter bredband/TV ²⁾	185 760
Hysesintäkter garage exkl moms ³⁾	324 369
Intäkt laddstoplar i garage ⁴⁾	36 000

1) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut en fast årsavgift avseende bredband/TV om 2 580 kr per år och lägenhet.

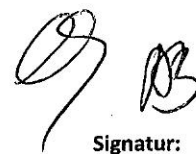
3) Hysesintäkterna är beräknade på 20 st garageplatser varav 10 st platser á 1 300 kr (exkl. moms) per månad, 3 st platser á 1 100 kr (exkl moms) per månad och 7 st el-bilsplatser á 1 900 kr (exkl. moms) per månad. I beräkningen ingår ett avdrag om 8,68 % för operatörens arvode.

4) Elförbrukning debiteras separat. Uppskattad beräkning på 7 st elbilsplatser ca 430kr inkl moms/plats/månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

3 149 931

202207061825



Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 308 802	767
Årsavgifter hushållsel	226 000	
Årsavgifter varmvatten	69 000	
Årsavgifter bredband/TV	185 760	
Hysesintäkter garage	324 369	
Intäkt laddstolpar i garage	36 000	
Summa intäkter	3 149 931	
Driftskostnader	1 444 086	480
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	25 880	
Avskrivningar	3 416 751	1135
Räntekostnader	1 202 514	
Summa kostnader	6 089 231	
Årets resultat	-2 939 301	
Avsättning underhållsfond	90 321	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 149 931	
Summa kostnader	-6 089 231	
Återföring avskrivningar	3 416 751	
Kassaflöde från löpande drift	477 450	159
Amorteringar	-240 855	80
Summa kassaflöde	236 595	79

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.



Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Lghnr	Byggnads-namn	Vän	Lgh-typ (r o t)	Boarea (kvm)	Balkong = (B) Fransk balkong = (FB) Uteplats = (U)	Insats	Uppläteise-avgift ¹⁾	Insats och uppläteiseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ²⁾	Årsavgift varmvatten ²⁾	Årsavgift bredband ³⁾
1	1:0901	Hus 1	09	2 rok	60,8	(FB) (U)	2 730 000	1 870 000	4 600 000	2,0201%	46 641	3 887	4 566	1 394	2 580
2	1:1001	Hus 1	10	2 rok	46,8	(U)	2 100 000	1 600 000	3 700 000	1,5551%	35 905	2 992	3 515	1 073	2 580
3	1:1002	Hus 1	10	5 rok	113,0	(B) (B)	5 292 000	2 268 000	7 560 000	3,6283%	83 771	6 981	8 200	2 504	2 580
4	1:1101	Hus 1	11	4 rok	86,6	(B) (B)	4 130 000	1 770 000	5 900 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
5	1:1102	Hus 1	11	5 rok	113,0	(B) (B)	5 432 000	2 328 000	7 760 000	3,6283%	83 771	6 981	8 200	2 504	2 580
6	1:1201	Hus 1	12	4 rok	86,6	(B) (B)	4 392 500	1 882 500	6 275 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
7	1:1202	Hus 1	12	5 rok	113,0	(B) (B)	5 572 000	2 388 000	7 960 000	3,6283%	83 771	6 981	8 200	2 504	2 580
8	1:1301	Hus 1	13	4 rok	86,6	(B) (B)	4 602 500	1 972 500	6 575 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
9	1:1302	Hus 1	13	5 rok	113,0	(B) (B)	5 712 000	2 688 000	8 400 000	3,6283%	83 771	6 981	8 200	2 504	2 580
10	1:1401	Hus 1	14	4 rok	86,6	(B) (B)	4 830 000	2 070 000	6 900 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
11	1:1402	Hus 1	14	5 rok	113,0	(B) (B)	5 852 000	2 508 000	8 360 000	3,6283%	83 771	6 981	8 200	2 504	2 580
12	2:0901	Hus 2	09	3 rok	70,2	(B)	3 276 000	1 699 000	4 975 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
13	2:0902	Hus 2	09	1 rok	26,0	(FB)	1 522 500	772 500	2 295 000	0,9138%	21 097	1 758	2 065	631	2 580
14	2:1001	Hus 2	10	2 rok	45,1	(U)	2 030 000	1 570 000	3 600 000	1,4987%	34 601	2 883	3 387	1 034	2 580
15	2:1002	Hus 2	10	3 rok	70,2	(B)	3 416 000	1 464 000	4 880 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
16	2:1003	Hus 2	10	2 rok	39,2	(B)	2 187 500	937 500	3 125 000	1,3007%	30 031	2 503	2 940	897	2 580
17	2:1101	Hus 2	11	4 rok	86,6	(B) (B)	4 130 000	1 770 000	5 900 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
18	2:1102	Hus 2	11	3 rok	70,2	(B)	3 556 000	1 844 000	5 400 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
19	2:1103	Hus 2	11	2 rok	39,2	(B)	2 187 500	1 112 500	3 300 000	1,3007%	30 031	2 503	2 940	897	2 580
20	2:1201	Hus 2	12	4 rok	86,6	(B) (B)	4 287 500	1 837 500	6 125 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
21	2:1202	Hus 2	12	3 rok	70,2	(B)	3 696 000	1 804 000	5 500 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
22	2:1203	Hus 2	12	2 rok	39,2	(B)	2 310 000	990 000	3 300 000	1,3007%	30 031	2 503	2 940	897	2 580
23	2:1301	Hus 2	13	4 rok	86,6	(B) (B)	4 497 500	2 302 500	6 800 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
24	2:1302	Hus 2	13	3 rok	70,2	(B)	3 836 000	1 914 000	5 750 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
25	2:1303	Hus 2	13	2 rok	39,2	(B)	2 310 000	1 140 000	3 450 000	1,3007%	30 031	2 503	2 940	897	2 580
26	2:1401	Hus 2	14	4 rok	86,6	(B) (B)	4 830 000	2 070 000	6 900 000	2,7809%	64 205	5 350	6 285	1 919	2 580
27	2:1402	Hus 2	14	3 rok	70,2	(B)	3 976 000	2 019 000	5 995 000	2,2522%	51 998	4 333	5 090	1 554	2 580
28	2:1403	Hus 2	14	2 rok	39,2	(B)	2 520 000	1 080 000	3 600 000	1,3007%	30 031	2 503	2 940	897	2 580
29	3:0801	Hus 3	08	1 rok	20,9	(U)	1 260 000	1 140 000	2 400 000	0,7336%	16 938	1 411	1 658	506	2 580
30	3:0802	Hus 3	08	1 rok	20,9	(U)	1 260 000	1 190 000	2 450 000	0,7336%	16 938	1 411	1 658	506	2 580
31	3:0901	Hus 3	09	1 rok	21,3	(B)	1 400 000	1 400 000	2 375 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
32	3:0902	Hus 3	09	1 rok	21,9	(FB)	1 295 000	655 000	1 950 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
33	3:0903	Hus 3	09	1 rok	21,9	(B)	1 365 000	685 000	2 050 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
34	3:0904	Hus 3	09	1 rok	21,3	(B)	1 400 000	700 000	2 100 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
35	3:1001	Hus 3	10	1 rok	21,9	(FB)	1 365 000	685 000	2 050 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
36	3:1002	Hus 3	10	1 rok	21,9	(FB)	1 365 000	685 000	2 050 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
37	3:1003	Hus 3	10	1 rok	21,3	(B)	1 522 500	707 500	2 225 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
38	3:1004	Hus 3	10	1 rok	21,3	(B)	1 522 500	752 500	2 275 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
39	3:1005	Hus 3	10	1 rok	21,9	(FB)	1 295 000	1 005 000	2 300 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
40	3:1006	Hus 3	10	1 rok	21,9	(FB)	1 295 000	655 000	1 950 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
41	3:1101	Hus 3	11	1 rok	21,3	(B)	1 540 000	760 000	2 300 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
42	3:1102	Hus 3	11	1 rok	21,9	(FB)	1 330 000	670 000	2 000 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
43	3:1103	Hus 3	11	1 rok	21,9	(FB)	1 330 000	670 000	2 000 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
44	3:1104	Hus 3	11	1 rok	22,2	(B)	1 505 000	745 000	2 250 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
45	3:1105	Hus 3	11	1 rok	22,2	(B)	1 487 500	737 500	2 225 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
46	3:1106	Hus 3	11	1 rok	21,9	(FB)	1 400 000	800 000	2 200 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
47	3:1107	Hus 3	11	1 rok	21,9	(FB)	1 400 000	800 000	2 200 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
48	3:1108	Hus 3	11	1 rok	21,3	(B)	1 540 000	760 000	2 300 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
49	3:1201	Hus 3	12	1 rok	21,3	(B)	1 575 000	775 000	2 350 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580

Lgh	Lghnr	Byggnads-namn	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kv m)	Balkong = (B) Fransk balkong = (FB) Uteplats = (U)	insats	Uppläteise-avgift ¹⁾	Insats och upplätelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ²⁾	Årsavgift varmvatten ²⁾	Årsavgift bredband ³⁾
50	3:1202	Hus 3	12	1 rok	21,9	(B)	1 365 000	735 000	2 100 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
51	3:1203	Hus 3	12	1 rok	21,9	(B)	1 365 000	735 000	2 100 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
52	3:1204	Hus 3	12	1 rok	22,2	(B)	1 505 000	745 000	2 250 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
53	3:1205	Hus 3	12	1 rok	22,2	(B)	1 575 000	775 000	2 350 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
54	3:1206	Hus 3	12	1 rok	21,9	(B)	1 435 000	815 000	2 250 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
55	3:1207	Hus 3	12	1 rok	21,9	(B)	1 435 000	815 000	2 250 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
56	3:1208	Hus 3	12	1 rok	21,3	(B)	1 645 000	905 000	2 550 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
57	3:1301	Hus 3	13	1 rok	21,3	(B)	1 715 000	935 000	2 550 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
58	3:1302	Hus 3	13	1 rok	21,9	(B)	1 400 000	750 000	2 150 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
59	3:1303	Hus 3	13	1 rok	21,9	(B)	1 400 000	750 000	2 150 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
60	3:1304	Hus 3	13	1 rok	22,2	(B)	1 575 000	775 000	2 350 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
61	3:1305	Hus 3	13	1 rok	22,2	(B)	1 610 000	790 000	2 400 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
62	3:1306	Hus 3	13	1 rok	21,9	(B)	1 470 000	830 000	2 300 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
63	3:1307	Hus 3	13	1 rok	21,9	(B)	1 470 000	830 000	2 300 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
64	3:1308	Hus 3	13	1 rok	21,3	(B)	1 715 000	835 000	2 550 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
65	3:1401	Hus 3	14	1 rok	21,3	(B)	1 680 000	820 000	2 500 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
66	3:1402	Hus 3	14	1 rok	21,9	(B)	1 435 000	765 000	2 200 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
67	3:1403	Hus 3	14	1 rok	21,9	(B)	1 435 000	765 000	2 200 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
68	3:1404	Hus 3	14	1 rok	22,2	(B)	1 610 000	690 000	2 300 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
69	3:1405	Hus 3	14	1 rok	22,2	(B)	1 715 000	835 000	2 550 000	0,7789%	17 984	1 499	1 760	537	2 580
70	3:1406	Hus 3	14	1 rok	21,9	(B)	1 505 000	845 000	2 350 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
71	3:1407	Hus 3	14	1 rok	21,9	(B)	1 505 000	845 000	2 350 000	0,7694%	17 765	1 480	1 739	531	2 580
72	3:1408	Hus 3	14	1 rok	21,3	(B)	1 785 000	865 000	2 550 000	0,7484%	17 278	1 440	1 691	516	2 580
Summa					3 010,7		169 911 000	84 674 000	254 585 000	100,000000%	2 308 802	192 400	226 000	69 000	185 760

1) Utöver insatser tillkommer upplätelseavgifter motsvarand ställnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplätelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 84 674 000 kronor.

2) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten efter uppmätt förbrukning. Övan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel respektive energikostnad för tappvarmvatten som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende bredband/TV/telefoni med en fast kostnad om 2 580 kr per år och lägenhet (motsvarar leverantörens basutbud).

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 308 802	2 354 978	2 402 078	2 450 119	2 499 122	2 549 104	2 814 417	3 107 344
Årsavgifter hushållsel	226 000	230 520	235 130	239 833	244 630	249 522	275 493	304 166
Årsavgifter varmvatten	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111	92 865
Årsavgifter bredband/TV	185 760	189 475	193 265	197 130	201 073	205 094	226 440	250 009
Hysesintäkter garage	324 369	334 159	340 842	347 659	354 612	361 704	399 351	440 916
Intäkt laddstolpar i garage	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884	48 451
Summa intäkter	3 149 931	3 216 232	3 280 557	3 346 168	3 413 091	3 481 353	3 843 695	4 243 750
Driftkostnader								
Driftkostnader	1 444 086	1 472 968	1 502 427	1 532 476	1 563 125	1 594 388	1 760 333	1 943 550
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	147 195
Fastighetsskatt garage	25 880	26 398	26 926	27 464	28 013	28 574	31 548	34 831
Avskrivningar	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751
Räntekostnader	1 202 514	1 517 245	1 335 301	1 328 557	1 321 813	1 315 069	1 281 350	1 247 630
Summa kostnader	6 089 231	6 433 362	6 281 405	6 305 248	6 329 703	6 354 782	6 489 981	6 789 957
Årets resultat	-2 939 301	-3 217 129	-3 000 848	-2 959 080	-2 916 612	-2 873 429	-2 646 286	-2 546 207
Avsättning underhållsfond	90 321	90 321	90 321	90 321	90 321	90 321	90 321	90 321
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 149 931	3 216 232	3 280 557	3 346 168	3 413 091	3 481 353	3 843 695	4 243 750
Summa kostnader	-6 089 231	-6 433 362	-6 281 405	-6 305 248	-6 329 703	-6 354 782	-6 489 981	-6 789 957
Återföring avskrivningar	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751	3 416 751
Kassaflöde från löpande drift	477 450	199 622	415 903	457 671	500 140	543 323	770 465	870 545
Amorteringar ²⁾	-240 855	-240 855	-240 855	-240 855	-240 855	-240 855	-240 855	-240 855
Summa kassaflöde	236 595	-41 233	175 048	216 816	259 284	302 467	529 610	629 689
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	236 595	195 362	370 410	587 225	846 510	2 805 473	5 939 615
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 507 072	3 507 072	3 507 072	3 507 072	3 507 072	3 507 072	3 507 072	3 507 072
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	2,50%	3,17%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 011	3 011	3 011	3 011	3 011	3 011	3 011	3 011

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen avser att amortera motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet och efter 16 år öka amorteringstakten till 1,25 % per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts den genomsnittliga räntan om 2,8 %.

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 789 562	2 845 353	2 902 260	2 960 306	3 019 512	3 079 902	3 400 461	3 754 383
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	927	945	964	983	1 003	1 023	1 129	1 247
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 271 272	3 324 655	3 379 154	3 434 790	3 491 588	3 549 569	3 858 085	4 199 965
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 087	1 104	1 122	1 141	1 160	1 179	1 281	1 395
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	160	159	158	158	157	156	152	148
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 752 983	3 803 957	3 856 047	3 909 275	3 963 664	4 019 237	4 315 710	4 645 547
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 247	1 263	1 281	1 298	1 317	1 335	1 433	1 543
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	320	318	317	315	314	312	304	296
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 789 562	2 856 449	2 924 974	2 995 211	3 067 205	3 141 002	3 538 711	4 005 556
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	927	949	972	995	1 019	1 043	1 175	1 330
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	8	12	16	20	46	83
Nettoutbetalningar +/-	0	11 096	22 714	34 906	47 694	61 100	138 251	251 173
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 789 562	2 870 848	2 951 345	3 034 374	3 120 025	3 208 387	3 694 290	4 305 682
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	927	954	980	1 008	1 036	1 066	1 227	1 430
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	8	16	25	33	43	98	183
Nettoutbetalningar +/-	0	25 495	49 084	74 069	100 513	128 485	293 830	551 299

2022070613830



Signatur:

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Triolen, org. nr. 769634-4857 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

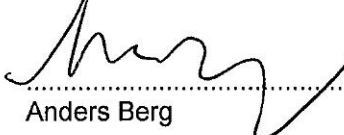
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2022-06-29



.....
Anders Berg

Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2022-06-29



.....
Anders Gullbrandsson

Civilekonom
Borättbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Triolen

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Triolen, 2022-06-27.
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Triolen, 2020-06-29.
- FDS-utdrag Stockholm Amanuensen 1, 2022-05-12
- Köpebrev mellan Stockholms kommun och Byggnadsfirman Erik Wallin AB, 2020-11-06.
- Transportöverlåtelse mellan Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Projektbolag Hammarbyhöjden AB, 2021-04-21
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Wallin Bostadsutveckling Holding AB och Brf Triolen avseende aktierna i Projektbolaget Hammarbyhöjden AB, 2020-12-17.
- Transportöverlåtelse mellan Projektbolag Hammarbyhöjden AB och Brf Triolen, 2020-12-17.
- Totalentreprenadavtal mellan Brf Triolen och Wallin Bostadsutveckling AB, 2020-12-18.
- Ändringar från TE-kontrakt Brf Triolen, 2022-05-24.
- Bofaktablad, 2022-04-19.
- Offert finansiering, SBAB, 2022-06-22.
- Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 2022-05-23.
- Offert Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, H2M, 2022-06-28.
- Offert hiss, Dekra, 2022-02-16.
- Offert trappstäd, XLNT Allservice AB, 2022-06-27
- Offert fastighetsförsäkring, LEIF BOLANDER & CO AB, 2022-03-09
- Taxeringsvärde, odaterad.
- Beslut om bygglov, Stockholm stad, Stadsbyggnadskontoret, bygglovsavdelningen, 2020-12-10.
- Komplettering bygglov, 2021-12-13.
- Ritningar, 2020-10-08.
- Beräknad anskaffningskostnad, 2022-06-01.
- Komponentavskrivning, 2022-06-28.
- Avtal avseende fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Bostadsrättsföreningen Triolen, Wallin Bostadsutveckling och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-28.
- Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar mellan Wallin Bostadsutveckling AB och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-28.
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Bostadsrättsföreningen Triolen och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-28.
- Fotografier, odaterade.

