

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELETERRASSEN 1

(Org nr 769636-0697)

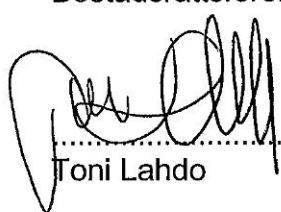
STOCKHOLM KOMMUN

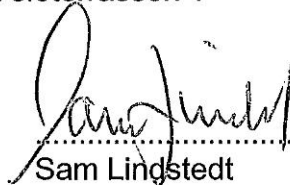
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021-04-12

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Christer Bournier

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1 som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm län och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-13 (org nr 769636-0697) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2019 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 73 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje och fjärde kvartalet 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2021.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidnes utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.
Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Våldö 7, Stockholm
 Bostadsarea (BOA), ca: 4 288 m² (varav biarea 6 m²)
 Bruttoarea (BTA), ca: 5 644 m²
 Antal lägenheter: 73 st
 Antal parkeringsplatser: 42 st
 Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 4 trappuppgångar
 Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
 Bygglov erhöles 2019-03-29

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i bottenplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med återvinning typ FTX. Hiss finns i varje trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus, miljörum och cykelrum. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring i entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i bottenplan. Fläkttrum är placerat på vindsplan. Tvättmöjlighet finns inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark finns en gemensam lekplats.

Parkering

Parkeringsplatser finns inom fastigheten och möjlighet att förhyra parkering kommer att erbjudas.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut: Rätt att för tillträde till styrelserum ta väg genom entré, korridor, trapphus.

Gemensamhetsanläggningar

GA:A (Andelstal 39/100) Körväg, GC-väg, markparkering, lekplats, naturmark gatubelysning, dagvattenavledning, spillvattenavledning, vattenförsörjningsledning, avfallshantering, styrelserum och cykelverkstad. Övriga deltagande föreningar är Brf Teleterrassen 2 och Teleterrassen 3. GA:A förvaltas som samfällighetsförening, där Brf Teleterrassen 1, 2 och 3 deltar.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Bergschakt krävs för samtliga hus.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark för båda husen
Stomme	Stominnerväggar utförs med platsgjuten och/eller element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med håldäck/HDF-bjälklag eller plattbärlag.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad putsad fasad Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt a-ritning. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral, styrelserum och barnvagn/rullstolsrum placeras i källare eller entréplan. Fläktrum placeras på tak Tvättmöjlighet i lägenhet Cykelförvaring på gård samt cykelrum i både hus E och F. Sopphantering i nedgrävda behållare samt källsortering i hus E.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	3-stavsparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Sockel, slät vitfolierad Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	3-stavsparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Sockel, slät vitfolierad
Kök	Golv	3-stavsparkett
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Köksblandare med diskmaskinsavstängning. Sockel, slät vitfolierad. Kyl/frys (1-2 RoK), Kylskåp och Frys (3-4 RoK) Induktionshäll, inbyggnadsugn, mikro och diskmaskin.
WC/Dusch/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	WC-stol, tvättställsblandare och duschblandare, duschdörrar i glas, handdukstork Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
Sovrum	Golv	3-stavsparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Sockel, slät vitfolierad. Garderober enligt ritning.
Klädkammare	Golv	3-stavsparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Sockel, slät vitfolierad Hylla & klädstång enligt ritning.
Allmänna utrymme Entré	Golv	Klinker
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Postfack, lägenhetsregister och torkmatta nedfäld i klinkergolv.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskillning för fastigheten	53 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	190 231 000 kr
Summa kostnader	243 231 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2021 har ännu ej fastställts, men beräknas	
totalt till	113 220 000 kr
varav mark	30 600 000 kr
varav byggnad	82 620 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering år 1 - 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7 och framåt	1,00%
Beräknad avskrivning	1 585 258 kr

Finansiering

Lån	59 906 000 kr
Insatser	132 928 000 kr
Upplåtelseavgifter	50 397 000 kr

Summa finansiering **243 231 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	19 968 667	Rörligt	2,40%	99 843	479 248	579 091	0,63%
Lån 2	19 968 667	3 år	2,55%	99 843	509 201	609 044	0,86%
Lån 3	19 968 667	5 år	2,85%	99 843	569 107	668 950	1,22%
Summa lån	59 906 000		2,60%	299 530	1 557 556	1 857 086	0,90%

Genomsnittsränta 0,90% och amortering 0,5% enligt offert daterad 2021-03-17.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,60%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,60% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 557 556 kr
Amortering	299 530 kr

Summa kapitalkostnader **1 857 086 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	110 000
Elförbrukning	100 000
Uppvärmning	390 000
Fastighetsskötsel ink. teknisk förvaltning och städning	150 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	299 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	8 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	49 000
Ekonomisk förvaltning	75 000
Fastighetsförsäkringar	45 000
Revision	26 000
Styrelsearvoden	46 500

Summa driftskostnader **1 298 500 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	330 176 kr
Triple play	148 044 kr

Summa kostnader år 1 **3 633 806 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 061 619 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	330 176 kr
Årsavgifter triple play	148 044 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	228 000 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **3 767 839 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **134 033 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	134 000 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	43 095 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	42 753 kr/kvm
Belåning	13 971 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	112 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	303 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	414 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	826 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	714 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	401 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	101 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea och biarea (BOA+BIA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B 1)	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI 2)	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
E-1001	3 rok	U	87+(6)	1,93852	17 000	2 883 000	2 900 000	59 350	4 946	7 161	597	2 028	169	68 539	1 161 290
E-1101	4 rok	U	94	2,03706	436 000	2 914 000	3 350 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1102	1 rok	U	34	0,89333	696 000	1 054 000	1 750 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1103	1 rok	U	34	0,89333	696 000	1 054 000	1 750 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1104	4 rok	U	94	2,03706	586 000	2 914 000	3 500 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1201	4 rok	B	94	2,03706	536 000	2 914 000	3 450 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1202	1 rok	B	34	0,89333	796 000	1 054 000	1 850 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1203	1 rok	B	34	0,89333	796 000	1 054 000	1 850 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1204	4 rok	B	94	2,03706	686 000	2 914 000	3 600 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1301	4 rok	B	94	2,03706	586 000	2 914 000	3 500 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1302	1 rok	B	34	0,89333	846 000	1 054 000	1 900 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1303	1 rok	B	34	0,89333	846 000	1 054 000	1 900 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1304	4 rok	B	94	2,03706	736 000	2 914 000	3 650 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1401	4 rok	B	94	2,03706	636 000	2 914 000	3 550 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1402	1 rok	B	34	0,89333	871 000	1 054 000	1 925 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1403	1 rok	B	34	0,89333	871 000	1 054 000	1 925 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1404	4 rok	B	94	2,03706	786 000	2 914 000	3 700 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1501	4 rok	B	94	2,03706	736 000	2 914 000	3 650 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
E-1502	1 rok	B	34	0,89333	921 000	1 054 000	1 975 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1503	1 rok	B	34	0,89333	921 000	1 054 000	1 975 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
E-1504	4 rok	B	94	2,03706	886 000	2 914 000	3 800 000	62 367	5 197	7 238	603	2 028	169	71 633	1 220 321
F1-1001	3 rok	U	76	1,66389	494 000	2 356 000	2 850 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F1-1002	2 rok	U	55	1,32465	445 000	1 705 000	2 150 000	40 556	3 380	4 235	353	2 028	169	46 819	793 545
F1-1101	2 rok	B	53	1,29234	582 000	1 643 000	2 225 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F1-1102	1 rok	B	34	0,89333	696 000	1 054 000	1 750 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F1-1103	3 rok	B	76	1,66389	744 000	2 356 000	3 100 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F1-1201	2 rok	B	53	1,29234	632 000	1 643 000	2 275 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F1-1202	1 rok	B	34	0,89333	721 000	1 054 000	1 775 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F1-1203	3 rok	B	76	1,66389	794 000	2 356 000	3 150 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F1-1301	2 rok	B	53	1,29234	657 000	1 643 000	2 300 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F1-1302	1 rok	B	34	0,89333	746 000	1 054 000	1 800 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F1-1303	3 rok	B	76	1,66389	844 000	2 356 000	3 200 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F1-1401	2 rok	B	53	1,29234	682 000	1 643 000	2 325 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F1-1402	1 rok	B	34	0,89333	771 000	1 054 000	1 825 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F1-1403	3 rok	B	76	1,66389	894 000	2 356 000	3 250 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F1-1501	2 rok	B	53	1,29234	757 000	1 643 000	2 400 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F1-1502	1 rok	B	34	0,89333	821 000	1 054 000	1 875 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F1-1503	3 rok	B	76	1,66389	969 000	2 356 000	3 325 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F2-1001	1 rok	U	35	0,90949	615 000	1 085 000	1 700 000	27 845	2 320	2 695	225	2 028	169	32 568	544 839
F2-1002	2 rok	U	53	1,29234	457 000	1 643 000	2 100 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189

F. Forts

2021042004625

Lgh nr	Lgh storlek	U /B 1)	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI 2)	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
F2-1003	2 rok	U	55	1,32465	420 000	1 705 000	2 125 000	40 556	3 380	4 235	353	2 028	169	46 819	793 545
F2-1101	2 rok	B	53	1,29234	582 000	1 643 000	2 225 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1102	3 rok	B	70	1,56697	580 000	2 170 000	2 750 000	47 975	3 998	5 390	449	2 028	169	55 393	938 709
F2-1103	2 rok	B	53	1,29234	582 000	1 643 000	2 225 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1201	2 rok	B	53	1,29234	632 000	1 643 000	2 275 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1202	3 rok	B	70	1,56697	630 000	2 170 000	2 800 000	47 975	3 998	5 390	449	2 028	169	55 393	938 709
F2-1203	2 rok	B	53	1,29234	632 000	1 643 000	2 275 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1301	2 rok	B	53	1,29234	657 000	1 643 000	2 300 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1302	3 rok	B	70	1,56697	680 000	2 170 000	2 850 000	47 975	3 998	5 390	449	2 028	169	55 393	938 709
F2-1303	2 rok	B	53	1,29234	657 000	1 643 000	2 300 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1401	2 rok	B	53	1,29234	682 000	1 643 000	2 325 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1402	3 rok	B	70	1,56697	730 000	2 170 000	2 900 000	47 975	3 998	5 390	449	2 028	169	55 393	938 709
F2-1403	2 rok	B	53	1,29234	682 000	1 643 000	2 325 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1501	2 rok	B	53	1,29234	757 000	1 643 000	2 400 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F2-1502	3 rok	B	70	1,56697	805 000	2 170 000	2 975 000	47 975	3 998	5 390	449	2 028	169	55 393	938 709
F2-1503	2 rok	B	53	1,29234	757 000	1 643 000	2 400 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F3-1001	2 rok	U	55	1,32465	445 000	1 705 000	2 150 000	40 556	3 380	4 235	353	2 028	169	46 819	793 545
F3-1002	3 rok	U	76	1,66389	494 000	2 356 000	2 850 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1101	3 rok	B	76	1,66389	644 000	2 356 000	3 000 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1102	1 rok	B	34	0,89333	671 000	1 054 000	1 725 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F3-1103	2 rok	B	53	1,29234	582 000	1 643 000	2 225 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F3-1201	3 rok	B	76	1,66389	719 000	2 356 000	3 075 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1202	1 rok	B	34	0,89333	696 000	1 054 000	1 750 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F3-1203	2 rok	B	53	1,29234	632 000	1 643 000	2 275 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F3-1301	3 rok	B	76	1,66389	769 000	2 356 000	3 125 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1302	1 rok	B	34	0,89333	721 000	1 054 000	1 775 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F3-1303	2 rok	B	53	1,29234	657 000	1 643 000	2 300 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F3-1401	3 rok	B	76	1,66389	819 000	2 356 000	3 175 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1402	1 rok	B	34	0,89333	746 000	1 054 000	1 800 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F3-1403	2 rok	B	53	1,29234	682 000	1 643 000	2 325 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
F3-1501	3 rok	B	76	1,66389	894 000	2 356 000	3 250 000	50 942	4 245	5 852	488	2 028	169	58 822	996 770
F3-1502	1 rok	B	34	0,89333	796 000	1 054 000	1 850 000	27 350	2 279	2 618	218	2 028	169	31 996	535 158
F3-1503	2 rok	B	53	1,29234	757 000	1 643 000	2 400 000	39 567	3 297	4 081	340	2 028	169	45 676	774 189
			4282+(6)	99,99983	50 397 000	132 928 000	183 325 000	3 061 619		330 176		148 044		3 539 839	
Diff				0,00017											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter	3 061 619 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	330 176 kr
Årsavgifter triple play	148 044 kr
Intäkter p-plats elladdning 3)	1200 kr/mån/st 4 st 54 720 kr
Intäkter p-plats 3)	400 kr/mån/st 38 st 173 280 kr

Summa intäkter 3 767 839 kr

- 1) Uteplats/Balkong, Förråd i lägenhet eller källare finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakansgrad om 5%.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,60%
Amortering år 1-6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 062	3 123	3 185	3 249	3 314	3 380	3 732	4 121
Årsavgifter hushållsel		330	337	344	350	357	365	402	444
Årsavgifter triple play		148	151	154	157	160	163	180	199
Intäkter parkeringsplatser		228	233	237	242	247	252	278	307
Summa intäkter		3 768	3 843	3 920	3 998	4 078	4 160	4 593	5 071
Drift/underhållskostnader		-1 299	-1 324	-1 351	-1 378	-1 406	-1 434	-1 583	-1 748
Hushållsel		-330	-337	-344	-350	-357	-365	-402	-444
Triple play		-148	-151	-154	-157	-160	-163	-180	-199
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-143
Summa kostnader		-1 777	-1 812	-1 848	-1 885	-1 923	-1 962	-2 166	-2 534
DRIFTSNETTO		1 991	2 031	2 072	2 113	2 155	2 198	2 427	2 537
Räntekostnader		-1 558	-1 550	-1 542	-1 534	-1 526	-1 519	-1 449	-1 371
Amortering		-300	-300	-300	-300	-300	-300	-599	-599
Fond för yttre underhåll		-134	-137	-139	-142	-145	-148	-163	-180
KASSAFLÖDE		0	45	91	137	184	232	216	387
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	45	136	273	457	689	1 179	3 049
Amortering		300	300	300	300	300	300	599	599
Fond för yttre underhåll		134	137	139	142	145	148	163	180
Avskrivning linjär/rak		-1 585	-1 585	-1 585	-1 585	-1 585	-1 585	-1 585	-1 585
RESULTAT		-1 152	-1 104	-1 056	-1 006	-956	-906	-607	-419
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 152	-2 256	-3 311	-4 318	-5 274	-6 180	-9 835	-12 030
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	125 004	138 015	152 379

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

Antagen räntenivå 2,60%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ² BOA+BIA	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		826	842	859	876	894	911	1006	1111
ökning av antagen räntenivå med	1%	965	981	997	1 014	1 031	1 048	1 137	1 235
Ändring av årsavgift		16,9%	16,5%	16,1%	15,7%	15,3%	14,9%	12,9%	11,1%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	826	846	868	890	913	936	1 062	1 211
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,1%	2,7%	5,5%	9,0%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-04-12 för bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1, org. nr: 769636-0697.

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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 bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-04-14



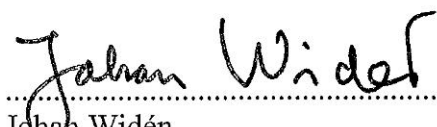
Marie-Ann Widén

Jur kand

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3 tr}

112 51 Stockholm



Johan Widén

Civ ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3 tr}

112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-04-14 för Brf Teleterrassen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-03-13
Registreringsbevis	2020-03-19
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-03-18
Köpekontrakt	2020-03-18
Tillägg till köpekontrakt	2021-04-08
Kreditoffert Nordea	2021-04-12
Utdrag från fastighetsregistret	2021-03-18
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-03-29
Areasammanställning	2020-01-22
Information från kontrollansvarig	2021-03-24
Budget för Samfällighetsföreningen Teleterrassen 1	odaterad
PM för inrättande av gemensamhetsanläggning	2021-02-24
Avtal Telia	2021-02-26
Exploateringsavtal	2013-12-15
Skyltplan	2020-02-13
Styrelseprotokoll nr 7	2021-02-02
Underlag för andelstal	odaterad
Förrådsförteckning	odaterad
Ritning över GA:A gata, parkering och gångväg	2020-12-10
Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2020-07-03

ju