

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELETERRASSEN 2

(Org nr 769626-4592)

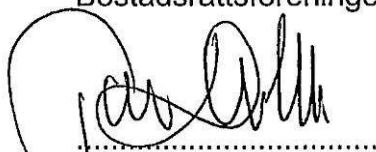
STOCKHOLM KOMMUN

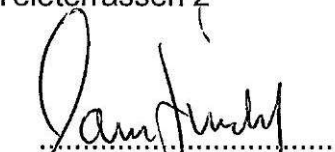
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021-06-28

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 2


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Christer Bournier

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 2 som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm län och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-05-30 (org nr 769626-4592) 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 72 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske tredje kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2022.

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 köpeskilling 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 juni 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 godkänd slutbesiktning, 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
Fastighetens areal, ca:	6 672 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 261 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	5 595 m ²
Antal lägenheter:	72 st
Antal parkeringsplatser:	41 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 och cykelrum. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring i entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i bottenplan. Fläktrum är placerat på vindsplan. Tvättmöjlighet finns inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark finns belysning, planteringar och naturmark. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Parkering

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

Servitut/Ledningsrätt

Förmånsservitut: Rätt att för tillträde till styrelserum i Brf Teleterrassen 1's fastighet ta väg genom entré, korridor och trapphus. Belastande servitut avseende ledningar för spillvatten och vattenförsörjning.

Gemensamhetsanläggningar

GA:A (Andelstal 38/100) Körväg, GC-väg, markparkering, lekplats, naturmark gatubelysning, dagvattenavledning, spillvattenavledning, vattenförsörjningsledning, avfallshantering, styrelserum och cykelverkstad. Övriga deltagande föreningar är Brf Teleterrassen 1 och Brf Teleterrassen 3.

GA:B (Andelstal 62/100) Avser ledningar för vattenförsörjning och spillvatten mellan Brf Teleterrassen 1 och Brf Teleterrassen 3.

GA:A och GA:B planeras att 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.
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. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn/rullstolsrum placeras i källare eller entréplan. Fläktrum placeras på tak Tvättmöjlighet i lägenhet Förråd i lägenhet/eller källare. Cykelförvaring på gård samt cykelrum i både hus C och D. Sopphantering i nedgrävda behållare.

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, duscdörrar 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 nedfälld i klinkergolv.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	60 738 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnader	192 296 000 kr
Summa kostnader	253 034 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	112 200 000 kr
varav mark	81 600 000 kr
varav byggnad	30 600 000 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. Rak amortering antas år 1 till 16.

Beräknad räntesats	2,40%
Beräknad amortering år 1	0,70%
Beräknad avskrivning	1 602 467 kr

Finansiering

Lån	61 784 000 kr
Insatser	140 613 000 kr
Upplåtelseavgifter	50 637 000 kr

Summa finansiering **253 034 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	20 594 667	Rörligt	2,15%	144 163	442 785	586 948	0,62%
Lån 2	20 594 667	3 år	2,35%	144 163	483 975	628 137	0,91%
Lån 3	20 594 667	5 år	2,70%	144 163	556 056	700 219	1,27%
Summa lån	61 784 000		2,40%	432 488	1 482 816	1 915 304	0,93%

Genomsnittsränta 0,93% och amortering 0,7% enligt offert daterad 2021-06-04.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,40%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,40% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 482 816 kr
Amortering	432 488 kr

Summa kapitalkostnader **1 915 304 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	110 000
Elförbrukning	99 000
Uppvärmning	369 000
Fastighetsskötsel ink. teknisk förvaltning och städning	150 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	291 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	6 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	49 000
Ekonomisk förvaltning	97 000
Fastighetsförsäkringar	45 000
Revision	28 000
Styrelsearvoden	46 500

Summa kostnader **1 290 500 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 driftskostnader

Hushållsel inklusive moms	328 097 kr
Triple play	146 016 kr

Summa kostnader år 1 **3 679 917 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 153 143 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	328 097 kr
Årsavgifter triple play	146 016 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	223 440 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1**3 850 696 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll****170 779 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	170 440 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	45 225 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 884 kr/kvm
Belåning	14 500 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	24 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	111 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	851 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	740 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	416 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	141 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

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	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
C-1101	4 rok	U	94	2,03542	648 000	3 102 000	3 750 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1102	1 rok	U	34	0,89401	773 000	1 122 000	1 895 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1103	1 rok	U	34	0,89401	773 000	1 122 000	1 895 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1104	4 rok	U	94	2,03542	648 000	3 102 000	3 750 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1201	4 rok	B	94	2,03542	648 000	3 102 000	3 750 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1202	1 rok	B	34	0,89401	773 000	1 122 000	1 895 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1203	1 rok	B	34	0,89401	773 000	1 122 000	1 895 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1204	4 rok	B	94	2,03542	648 000	3 102 000	3 750 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1301	4 rok	B	94	2,03542	698 000	3 102 000	3 800 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1302	1 rok	B	34	0,89401	823 000	1 122 000	1 945 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1303	1 rok	B	34	0,89401	823 000	1 122 000	1 945 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1304	4 rok	B	94	2,03542	698 000	3 102 000	3 800 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1401	4 rok	B	94	2,03542	748 000	3 102 000	3 850 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1402	1 rok	B	34	0,89401	873 000	1 122 000	1 995 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1403	1 rok	B	34	0,89401	873 000	1 122 000	1 995 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1404	4 rok	B	94	2,03542	748 000	3 102 000	3 850 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1501	4 rok	B	94	2,03542	848 000	3 102 000	3 950 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
C-1502	1 rok	B	34	0,89401	923 000	1 122 000	2 045 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1503	1 rok	B	34	0,89401	923 000	1 122 000	2 045 000	28 189	2 349	2 618	218	2 028	169	32 835	552 355
C-1504	4 rok	B	94	2,03542	848 000	3 102 000	3 950 000	64 180	5 348	7 238	603	2 028	169	73 446	1 257 564
D1-1001	3 rok	U	72	1,59778	424 000	2 376 000	2 800 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D1-1002	2 rok	U	53	1,29192	401 000	1 749 000	2 150 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1101	2 rok	B	53	1,29192	526 000	1 749 000	2 275 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1102	2 rok	B	46	1,17888	707 000	1 518 000	2 225 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D1-1103	3 rok	B	72	1,59778	769 000	2 376 000	3 145 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D1-1201	2 rok	B	53	1,29192	576 000	1 749 000	2 325 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1202	2 rok	B	46	1,17888	757 000	1 518 000	2 275 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D1-1203	3 rok	B	72	1,59778	819 000	2 376 000	3 195 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D1-1301	2 rok	B	53	1,29192	601 000	1 749 000	2 350 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1302	2 rok	B	46	1,17888	782 000	1 518 000	2 300 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D1-1303	3 rok	B	72	1,59778	869 000	2 376 000	3 245 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D1-1401	2 rok	B	53	1,29192	626 000	1 749 000	2 375 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1402	2 rok	B	46	1,17888	807 000	1 518 000	2 325 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D1-1403	3 rok	B	72	1,59778	919 000	2 376 000	3 295 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D1-1501	2 rok	B	53	1,29192	701 000	1 749 000	2 450 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D1-1502	2 rok	B	46	1,17888	882 000	1 518 000	2 400 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D1-1503	3 rok	B	72	1,59778	999 000	2 376 000	3 375 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D2-1001	1 rok	U	35	0,91016	590 000	1 155 000	1 745 000	28 699	2 392	2 695	225	2 028	169	33 422	562 333
D2-1002	2 rok	U	53	1,29192	401 000	1 749 000	2 150 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1003	2 rok	U	53	1,29192	401 000	1 749 000	2 150 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B ¹⁾	Boarea ca	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
D2-1101	2 rok	B	53	1,29192	526 000	1 749 000	2 275 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1102	3 rok	B	70	1,56548	565 000	2 310 000	2 875 000	49 362	4 114	5 390	449	2 028	169	56 780	967 216
D2-1103	2 rok	B	53	1,29192	526 000	1 749 000	2 275 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1201	2 rok	B	53	1,29192	576 000	1 749 000	2 325 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1202	3 rok	B	70	1,56548	615 000	2 310 000	2 925 000	49 362	4 114	5 390	449	2 028	169	56 780	967 216
D2-1203	2 rok	B	53	1,29192	576 000	1 749 000	2 325 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1301	2 rok	B	53	1,29192	601 000	1 749 000	2 350 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1302	3 rok	B	70	1,56548	665 000	2 310 000	2 975 000	49 362	4 114	5 390	449	2 028	169	56 780	967 216
D2-1303	2 rok	B	53	1,29192	601 000	1 749 000	2 350 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1401	2 rok	B	53	1,29192	626 000	1 749 000	2 375 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1402	3 rok	B	70	1,56548	715 000	2 310 000	3 025 000	49 362	4 114	5 390	449	2 028	169	56 780	967 216
D2-1403	2 rok	B	53	1,29192	626 000	1 749 000	2 375 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1501	2 rok	B	53	1,29192	701 000	1 749 000	2 450 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D2-1502	3 rok	B	70	1,56548	785 000	2 310 000	3 095 000	49 362	4 114	5 390	449	2 028	169	56 780	967 216
D2-1503	2 rok	B	53	1,29192	701 000	1 749 000	2 450 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1001	2 rok	U	53	1,29192	401 000	1 749 000	2 150 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1002	3 rok	U	72	1,59778	424 000	2 376 000	2 800 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1101	3 rok	B	72	1,59778	769 000	2 376 000	3 145 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1102	2 rok	B	46	1,17888	707 000	1 518 000	2 225 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D3-1103	2 rok	B	53	1,29192	526 000	1 749 000	2 275 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1201	3 rok	B	72	1,59778	819 000	2 376 000	3 195 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1202	2 rok	B	46	1,17888	757 000	1 518 000	2 275 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D3-1203	2 rok	B	53	1,29192	576 000	1 749 000	2 325 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1301	3 rok	B	72	1,59778	869 000	2 376 000	3 245 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1302	2 rok	B	46	1,17888	782 000	1 518 000	2 300 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D3-1303	2 rok	B	53	1,29192	601 000	1 749 000	2 350 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1401	3 rok	B	72	1,59778	919 000	2 376 000	3 295 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1402	2 rok	B	46	1,17888	807 000	1 518 000	2 325 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D3-1403	2 rok	B	53	1,29192	626 000	1 749 000	2 375 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
D3-1501	3 rok	B	72	1,59778	999 000	2 376 000	3 375 000	50 380	4 198	5 544	462	2 028	169	57 952	987 172
D3-1502	2 rok	B	46	1,17888	882 000	1 518 000	2 400 000	37 172	3 098	3 542	295	2 028	169	42 742	728 359
D3-1503	2 rok	B	53	1,29192	701 000	1 749 000	2 450 000	40 736	3 395	4 081	340	2 028	169	46 845	798 200
4261				100,00010	50 637 000	140 613 000	191 250 000	3 153 143		328 097		146 016		3 627 256	
Diff					-0,00010										
					100,00000										

Årsavgift bostadslägenheter				3 153 143 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms				328 097 kr
Årsavgifter triple play				146 016 kr
Intäkter p-plats elladdning ³⁾	1200 kr/mån/st	4 st		54 720 kr
Intäkter p-plats ³⁾	400 kr/mån/st	37 st		168 720 kr

Summa intäkter 3 850 696 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	2,40%
Amortering år 1-16	0,70%
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		3 153	3 216	3 281	3 346	3 413	3 481	3 844	4 244
Årsavgifter hushållsel		328	335	341	348	355	362	400	442
Årsavgifter triple play		146	149	152	155	158	161	178	197
Intäkter parkeringsplatser		223	228	232	237	242	247	272	301
Summa intäkter		3 851	3 928	4 006	4 086	4 168	4 251	4 694	5 183
Drift/underhållskostnader		-1 291	-1 316	-1 343	-1 369	-1 397	-1 425	-1 573	-1 737
Hushållsel		-328	-335	-341	-348	-355	-362	-400	-442
Triple play		-146	-149	-152	-155	-158	-161	-178	-197
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-141
Summa kostnader		-1 765	-1 800	-1 836	-1 873	-1 910	-1 948	-2 151	-2 516
DRIFTSNETTO		2 086	2 128	2 170	2 214	2 258	2 303	2 543	2 666
Räntekostnader		-1 483	-1 472	-1 462	-1 452	-1 441	-1 431	-1 379	-1 327
Amortering		-432	-432	-432	-432	-432	-432	-432	-432
Fond för yttre underhåll		-170	-174	-177	-181	-184	-188	-208	-229
KASSAFLÖDE		0	49	98	149	200	252	524	677
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	49	148	297	496	748	2 813	6 166
Amortering		432	432	432	432	432	432	432	432
Fond för yttre underhåll		170	174	177	181	184	188	208	229
Avskrivning linjär/rak		-1 602	-1 602	-1 602	-1 602	-1 602	-1 602	-1 602	-1 602
RESULTAT		-999	-947	-894	-840	-786	-730	-439	-263
ACKUMULERAT RESULTAT		-999	-1 946	-2 840	-3 681	-4 467	-5 197	-7 982	-9 377
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	123 878	136 771	151 006

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,40%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ² BOA	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		851	868	886	903	921	940	1038	1146
ökning av antagen räntenivå med	1%	996	1 012	1 029	1 045	1 062	1 080	1 173	1 276
Ändring av årsavgift		17,0%	16,6%	16,1%	15,7%	15,3%	14,9%	13,0%	11,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	851	873	895	918	941	965	1 094	1 247
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,1%	2,7%	5,5%	8,9%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-06-28 för bostadsrättsföreningen Teleterrassen 2, org. nr: 769626-4592.

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.

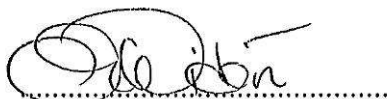
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

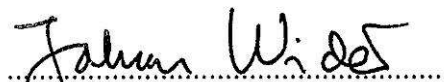
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-07-02



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 2021-07-02 för Brf Teleterrassen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-03-11
Registreringsbevis	2020-06-29
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-06-16
Köpekontrakt	2020-06-16
Tilläggsavtal till köpekontrakt	2021-06-12
Kreditoffert Nordea	2021-06-04
Utdrag från fastighetsregistret	2021-03-18
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-03-29
Avtal om Bredbandsanslutning	2020-12-02
Information från kontrollansvarig	2021-06-10
Sammanställning av lägenhetsförråd	odaterad
Fastighetskarta	odaterad
Sammanställning av korrigeringar	2021-06-29
Exploateringsavtal	2013-12-05
Sammanställning av driftskostnader för samfällighetsföreningen Teleterrassen	odaterad
Areor och lägenheter avrundat	2020-01-22
Underlag för beräkning av andelstal för gemensamhetsanläggningen Teleterrassen	odaterad
Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2020-07-03

ju