

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRILITEN

Org nr. 769634-5722

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-10
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	11-13
H	Särskilda förhållanden	14

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Triliten som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 7 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen ändrade namn från tidigare Bostadsrättsföreningen Silverkällan i Majorna till nuvarande namn Bostadsrättsföreningen Triliten den 29 maj 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober 2019. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2019 t o m april 2020.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2019.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 25 april 2019 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding Femte AB org nr: 559134-9468, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, orgnr.556730-2061 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas antingen genom av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring eller utställd säkerhet av Balder Sverige AB org.nr.556699-9347, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheterna utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Byggnads AB Tornstaden om att färdigställa 102 lägenheter samt ett ingånget blockuthyrningsavtal med Göteborgs stads bostadsaktiebolag om 26 garageplatser. Fastigheten, entreprenadavtalet och blockuthyrningsavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 74 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av Nordea.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRILITEN

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Biskopsgården 7:5, Göteborg Biskopsgården 7:7, Göteborg Biskopsgården 7:8, Göteborgs kommun.

Adress: Långströmsgatan 4 D, Långströmsgatan 26, Långströmsgatan 38 D.
418 70 Göteborg

Tomternas areal: ca 2 892 m²

Bostadsarea: Cirka 6 093 m²

Datum för Bygglövsbeslut: 2018-10-03

Antal bostadslägenheter: 102 lägenheter i tre flerbostadshus om 34 lägenheter i vardera.

Husets utformning: Tre flerbostadshus med vardera 6 våningsplan samt vindsvåning med lägenhetsförråd. Undercentral för el och VVS är placerat i bottenplan. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med bergvärme som distribueras via radiatorer. Ventilationssystemet utförs som ett mekaniskt frånluftssystem med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Rördragning i dusch/WC/badrum utförs synligt.

El: Förutom fastighetens allmänna elförbrukning, ansluts varje lägenhet till eget abonnemang

Hiss: Tre hissar, en i vardera huskropp.

Soppantering: Soppantering via sk molocker utanför huset.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Kodlås: Kodlås/tag för entréportar.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen disponerar 26 garageplatser (som ligger i närheten av husen), genom att blockhyra från extern part samt kommer disponera 34 markparkeringsplatser via ett servitut som föreningen kommer ha förmån till som ligger i anslutning till husen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRILITEN

Lägenhetsförråd: Finns på vind.

Cyckelförråd: Finns på entréplan.

Blivande Gemensamhets-
Anläggningar:

GA 1, Ändamål: Tillfartsväg till parkeringar utomhus.
GA 2, Ändamål: lekplats, boulebana och utegym.

Blivande
preliminära Servitut:

Göteborg Biskopsgården 7:5, har förmån, ändamål, molucker/sophantering, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:1.

Göteborg Biskopsgården 7:5, har förmån, ändamål, parkering/angöringsplats, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:1.

Göteborg Biskopsgården 7:7, belastar, ändamål, tillträde för åtkomst för underhåll, förmån för fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:2.

Göteborg Biskopsgården 7:7, har förmån, ändamål, Molucker/sophantering, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:2.

Göteborg Biskopsgården 7:7, har förmån, ändamål, Parkering/angöringsplats, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:2.

Göteborg Biskopsgården 7:8, har förmån, ändamål, Molucker/sophantering, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:3.

Göteborg Biskopsgården 7:8, har förmån, ändamål, Parkering/angöringsplats, belastar fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:3.

Markbehandling: Gräsarmering, trätrall, plantering, betongplattor, asfalt och marksten.

Gemensamma
utrymmen:

Uppställningsplats för cyklar, gemensam uteplats, underjordskärl för sophantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Pålad bottenplatta.

Stomme: Stomme av prefabricerade betongelement och massivbjälklag.

Entré/Trapphus: Klinker i entré, våningsplan och i trapplopp. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.

Fasader/Väggar: Fasaderna är av betong. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme

Takkonstruktion: Uppstolpat tak med ytskikt på yttertak av papp. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRILITEN

- Dörrar:** Entré- och glaspartier till trapphus av trä och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
- Fönster:** Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium
- Balkonger/uteplatser:** Balkonger bestående av betongplatta med stålräcke. Trätrall på uteplatser.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (kalkel över diskbänk)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Bad:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för aktier i aktiebolag.	304 683 000 kr
Likviditetsreserv	300 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 304 983 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	304 983 000 kr
Föreningens lån	- 67 023 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 237 960 000 kr

Summa - kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under
entreprenadtiden försäkrad genom Tornstadens Byggnads AB
entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 103 200 000 kr
för bostäder.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 26 augusti, 2019, plus 1,85 % räntemarginal.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Rak amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	22 341 000	2,69%	1	100	223 410	600 973	824 383
Lån 2	22 341 000	2,68%	2	100	223 410	598 739	822 149
Lån 3	22 341 000	2,73%	4	100	223 410	609 909	833 319
Summa lån	67 023 000 kr				670 230 kr	1 809 621 kr	2 479 851 kr
Genomsnittsränta		2,70%					
Lån		67 023 000 kr					
Insatser		178 471 586 kr					
Upplåtelseavgifter		59 488 414 kr					
Summa finansiering		304 983 000 kr			Summa år 1		2 479 851 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	1 809 621 kr
Amortering	670 230 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	2 479 851 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	213 255 kr

c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	113 000 kr
Arvode till styrelse	60 000 kr
Arvode till revisorer	25 000 kr
Vattenförbrukning	160 000 kr
Gemensamhetsanläggning(ar), Samfällighet(er)	20 000 kr
Fastighetsel	331 000 kr
Sophämtning	82 000 kr
Källsortering	20 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ	262 000 kr
Mättjänster	6 000 kr
Reserv	152 000 kr
Hissar	36 000 kr
Försäkringar	90 000 kr
Tv, bredband och telefoni	252 144 kr
Varmvatten	121 860 kr
Summa driftskostnader	1 731 004 kr

d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Fastighetsavgift	0 kr
Hyra garageparkering inomhus	133 200 kr
Summa övriga kostnader År 1	133 200 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	4 557 310 kr
Avgår amorteringar	-670 230 kr
Avgår avsättningar	-213 255 kr
Avskrivningar	2 766 100 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	6 439 925 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel kommer att tillkomma och betalas direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 300-400 kr per lgh/månad.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive bl.a amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2017 enligt SCB som är 45 398 kr/kvm gånger 6093 kvm/boa. Årsavgifter tas inte

ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	643 kr/kvm/år	3 916 078 kr
g) Årsavgift varmvatten	20 kr/kvm/år	121 860 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	252 144 kr
i) Parkeringsplatser, utomhus	4 380 kr/plats/år	148 920 kr
Vakans parkeringsplatser, utomhus	10%	-14 892 kr
j) Parkeringsplatser, garage	5 550 kr/plats/år	144 300 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	8%	-11 100 kr
		4 557 310 kr
Summa beräknade årliga intäkter		4 557 310 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 20 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Föreningen kommer att ha en förmån i ett servitut och via den disponera 34 st parkeringsplatser Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 365 kr/mån.

j) Föreningen blockhyr 26 parkeringsplatser i ett garage, av ett extern bolag. Hyra av 26 st garageplatser ca 427 kr/garageplats /mån, inkl.moms. (föreningens kostnad). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 463 kr/mån.

F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- ppgån- g	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	3) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	
201909250234	1	11001	1	70	3	M	1,0989%	1 961 226	483 774	2 445 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11002	1	83	4	M	1,2546%	2 239 067	405 933	2 645 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	1	11003	1	30	1	M	0,6410%	1 144 049	150 951	1 295 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11004	1	53	2	M	0,8974%	1 601 668	343 332	1 945 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11101	2	30	1	B	0,6410%	1 144 049	230 951	1 375 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11102	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11103	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11104	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11105	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11106	2	83	4	B	1,2546%	2 239 067	555 933	2 795 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	1	11201	3	30	1	B	0,6410%	1 144 049	250 951	1 395 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11202	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11203	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11204	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11205	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11206	3	83	4	B	1,2546%	2 239 067	655 933	2 895 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	1	11301	4	30	1	B	0,6410%	1 144 049	280 951	1 425 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11302	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11303	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11304	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11305	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11306	4	83	4	B	1,2546%	2 239 067	755 933	2 995 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	1	11401	5	30	1	B	0,6410%	1 144 049	310 951	1 455 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11402	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11403	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11404	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11405	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11406	5	83	4	B	1,2546%	2 239 067	855 933	3 095 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	1	11501	6	30	1	B	0,6410%	1 144 049	340 951	1 485 000	25 102	2 472	2 298	600
	1	11502	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11503	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11504	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	1	11505	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	1	11506	6	83	4	B	1,2546%	2 239 067	955 933	3 195 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	2	21 001	1	70	3	M	1,0989%	1 961 226	483 774	2 445 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 002	1	83	4	M	1,2546%	2 239 067	405 933	2 645 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	2	21 003	1	30	1	M	0,6410%	1 144 049	150 951	1 295 000	25 102	2 472	2 298	600
	2	21 004	1	53	2	M	0,8974%	1 601 668	343 332	1 945 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 101	2	30	1	B	0,6410%	1 144 049	230 951	1 375 000	25 102	2 472	2 298	600
	2	21 102	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 103	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 104	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 105	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 106	2	83	4	B	1,2546%	2 239 067	555 933	2 795 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	2	21 201	3	30	1	B	0,6410%	1 144 049	250 951	1 395 000	25 102	2 472	2 298	600
	2	21 202	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 203	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 204	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 205	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 206	3	83	4	B	1,2546%	2 239 067	655 933	2 895 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	2	21 301	4	30	1	B	0,6410%	1 144 049	280 951	1 425 000	25 102	2 472	2 298	600
	2	21 302	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 303	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 304	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	2	21 305	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	2	21 306	4	83	4	B	1,2546%	2 239 067	755 933	2 995 000	49 131	2 472	4 300	1 660

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- ppgån g	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	3) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
201909250239	2	21 401	5	30	1	B	0,6410%	1 144 049	310 951	1 455 000	25 102	2 472	600
	2	21 402	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	1 060
	2	21 403	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	1 400
	2	21 404	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	1 060
	2	21 405	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	1 400
	2	21 406	5	83	4	B	1,2546%	2 239 067	855 933	3 095 000	49 131	2 472	1 660
	2	21 501	6	30	1	B	0,6410%	1 144 049	340 951	1 485 000	25 102	2 472	600
	2	21 502	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	1 060
	2	21 503	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	1 400
	2	21 504	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	1 060
	2	21 505	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	1 400
	2	21 506	6	83	4	B	1,2546%	2 239 067	955 933	3 195 000	49 131	2 472	1 660
3	31 001	1	70	3	M	1,0989%	1 961 226	483 774	2 445 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 002	1	83	4	M	1,2546%	2 239 067	405 933	2 645 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	31 003	1	30	1	M	0,6410%	1 144 049	150 951	1 295 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 004	1	53	2	M	0,8974%	1 601 668	343 332	1 945 000	35 143	2 472	3 135	1 060
3	31 101	2	30	1	B	0,6410%	1 144 049	230 951	1 375 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 102	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 103	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 104	2	53	2	B	0,8974%	1 601 668	523 332	2 125 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 105	2	70	3	B	1,0989%	1 961 226	633 774	2 595 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 106	2	83	4	B	1,2546%	2 239 067	555 933	2 795 000	49 131	2 472	4 300	1 660
3	31 201	3	30	1	B	0,6410%	1 144 049	250 951	1 395 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 202	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 203	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 204	3	53	2	B	0,8974%	1 601 668	563 332	2 165 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 205	3	70	3	B	1,0989%	1 961 226	683 774	2 645 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 206	3	83	4	B	1,2546%	2 239 067	655 933	2 895 000	49 131	2 472	4 300	1 660
3	31 301	4	30	1	B	0,6410%	1 144 049	280 951	1 425 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 302	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 303	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 304	4	53	2	B	0,8974%	1 601 668	593 332	2 195 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 305	4	70	3	B	1,0989%	1 961 226	733 774	2 695 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 306	4	83	4	B	1,2546%	2 239 067	755 933	2 995 000	49 131	2 472	4 300	1 660
3	31 401	5	30	1	B	0,6410%	1 144 049	310 951	1 455 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 402	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 403	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 404	5	53	2	B	0,8974%	1 601 668	623 332	2 225 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 405	5	70	3	B	1,0989%	1 961 226	783 774	2 745 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 406	5	83	4	B	1,2546%	2 239 067	855 933	3 095 000	49 131	2 472	4 300	1 660
3	31 501	6	30	1	B	0,6410%	1 144 049	340 951	1 485 000	25 102	2 472	2 298	600
	31 502	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 503	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 504	6	53	2	B	0,8974%	1 601 668	653 332	2 255 000	35 143	2 472	3 135	1 060
	31 505	6	70	3	B	1,0989%	1 961 226	833 774	2 795 000	43 034	2 472	3 792	1 400
	31 506	6	83	4	B	1,2546%	2 239 067	955 933	3 195 000	49 131	2 472	4 300	1 660
	Differens					0,0013%				43			
	Summa		6 093			100,0000%	178 471 586	59 488 414	237 960 000	3 916 078	252 144		121 860

- 1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten
Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten
- 2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

G. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:	Brf Triliten Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år											
	Kr/m ²	Kronor	Driftskostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Insats	29 291	178 471 586														
Upplåtelseavgift	9 763	59 488 414														
Summa insats o uppl.avg	39 055	237 960 000														
Intäkter	Antal	Medelavgift														
Årsavgift andelstal	6 093 m ²	643 kr/m ² Boa	3 916 078	3 994 400	4 074 288	4 155 774	4 238 889	4 323 667	4 773 678	5 270 526						
Årsavgift varmvatten	6 093 m ²	20 kr/kvm/boa/år	121 860	124 297	126 783	129 319	131 905	134 543	148 547	164 008						
Årsavgift Tv, bredband och telefoni	102 st	2 472 kr/lgh/år	252 144	257 187	262 331	267 577	272 929	278 387	307 362	339 353						
Hyra Parkering utomhus	34 st	365 kr/mån	148 920	151 898	154 936	158 035	161 196	164 420	181 533	200 427						
Vakansgrad bilplats utomhus	3 st	-365 kr/mån	-14 892	-15 190	-15 494	-15 804	-16 120	-16 442	-18 153	-20 043						
Hyra garage inomhus	26 st	463 kr/mån	144 300	147 186	150 130	153 132	156 195	159 319	175 901	194 209						
Vakansgrad bilplats inomhus	2 st	-463 kr/mån	-11 100	-11 322	-11 548	-11 779	-12 015	-12 255	-13 531	-14 939						
Summa årliga intäkter			4 557 310	4 648 457	4 741 426	4 836 254	4 932 979	5 031 639	5 555 336	6 133 540						
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond																
Driftskostnader			1 731 004	1 765 624	1 800 937	1 836 955	1 873 694	1 911 168	2 110 084	2 329 703						
Hyra Garage			133 200	135 864	138 581	141 353	144 180	147 064	162 370	179 270						
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	180 521						
Avsättning till fastighetsunderhåll			213 255	217 520	221 871	226 308	230 834	235 451	259 957	287 013						
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond			2 077 459	2 119 008	2 161 388	2 204 616	2 248 708	2 293 683	2 532 411	2 976 508						
Driftnetto			2 479 851	2 529 448	2 580 037	2 631 638	2 684 271	2 737 956	3 022 925	3 157 032						
Räntekostnader och amorteringar		Belopp														
Räntekostnad lån 1		22 341 000	600 973	594 963	588 954	582 944	576 934	570 924	540 876	510 827						
Räntekostnad lån 2		22 341 000	598 739	592 752	586 764	580 777	574 789	568 802	538 865	508 928						
Räntekostnad lån 3		22 341 000	609 909	603 810	597 711	591 612	585 513	579 414	548 918	518 423						
Amortering lån 1		22 341 000	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410						
Amortering lån 2		22 341 000	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410						
Amortering lån 3		22 341 000	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410	223 410						
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			2 479 851	2 461 755	2 443 659	2 425 563	2 407 466	2 389 370	2 298 889	2 208 408						
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			4 557 310	4 580 763	4 605 047	4 630 179	4 656 175	4 683 053	4 831 300	5 184 916						
Årets kassaflöde			0	67 693	136 378	206 075	276 804	348 586	724 036	948 624						
Ingående likviditetsreserv			300 000													
Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning			513 255	798 468	1 156 717	1 589 101	2 096 739	2 680 776	6 788 572	12 810 980						
Amortering			670 230	670 230	670 230	670 230	670 230	670 230	670 230	670 230						
Avsättning till fastighetsunderhåll			213 255	217 520	221 871	226 308	230 834	235 451	259 957	287 013						
Avskrivning			-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100	-2 766 100						
1) Årets resultat			-1 882 615	-1 810 657	-1 737 621	-1 663 487	-1 588 232	-1 511 833	-1 111 878	-860 233						
Akkumulerat resultat			-1 882 615	-3 693 272	-5 430 893	-7 094 380	-8 682 612	-10 194 445	-16 566 000	-21 022 942						

Antagen inflation är 2% och antagen ränta är 2,7%

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 8809 bruttoarea)	34 622 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	338 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	151 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	110 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 000 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	39 055 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	284 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	684 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	704 kr
Uppvärmning av vatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	20 kr
Hyresintäkt (parkering utomhus) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	22 kr

G. Känslighetsanalys

2019092502398

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	704	814	704
2	718	827	721
3	733	840	739
4	747	854	757
5	762	868	776
6	777	882	795
11	858	957	898
16	948	1041	1020

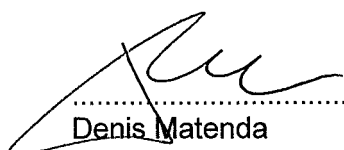
* Driftkostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRILITEN

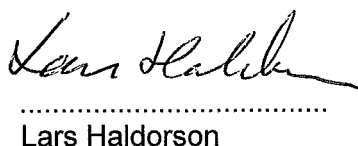
H Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

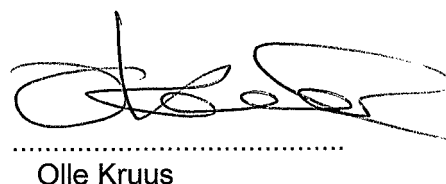
Göteborg 2019-09-16



Denis Matenda



Lars Haldorson



Olle Kruus

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 september 2019 för bostadsrättsföreningen Triliten, org. nr: 769634-5722.

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 slutlig 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.

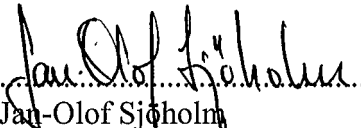
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

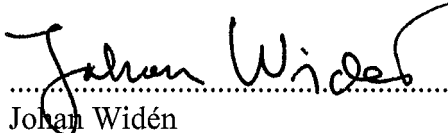
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 den 17 september 2019


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-09-17 för Brf Triliten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-05-29
2. Registreringsbevis	2018-05-29
3. Tidplan	2018-06-15
4. Aktieöverlåtelseavtal	2019-04-25
5. Kreditoffert Nordea	2019-08-26
6. Avtal om upplåtelse av parkeringsplatser	2018-06-28
7. Utdrag från fastighetsregistret	2019-06-12
8. Beräkning av taxeringsvärde	2019-06-24
9. Bygglovsbeslut	2018-10-03
10. Samtal med kontrollansvarig	2019-09-17
11. Styrelseprotokoll	2019-09-16
12. Fyrpartsavtal	2019-04-25
13. Lantmäteribeskrivning	2019-07-09
14. Bekräftelse från Nordea	2019-09-06
15. Tilläggsavtal	2019-05-10
16. Parkeringsritningar 3 st	2019-06-11
17. Ytsammanställning	2017-05-22
18. Beräkning av skattemässigt värde	2019-08-20