



201002113091

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Org.nr. 769616-6714

Ekonomisk plan
upprättad 2009-12-03

Registrerades av Bolagsverket 2010-02-12

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	<i>3</i>
<i>Beskrivning av fastigheten.....</i>	<i>3</i>
Objekt.....	3
Byggnad	4
<i>Taxeringsvärde 2007</i>	<i>7</i>
<i>Försäkring</i>	<i>7</i>
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....</i>	<i>7</i>
<i>Beräkning av årliga kostnader ¹⁾</i>	<i>8</i>
<i>Beräkning av årliga intäkter.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	<i>10</i>
<i>Prognos</i>	<i>12</i>
<i>Särskilda förhållanden av betydelse</i>	<i>13</i>
<i>Intyg</i>	<i>14</i>

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen, som registrerats hos Bolagsverket 2007-05-22 med organisationsnummer 769616-6714, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Trehörningen 2
Adress:	Lövholmsvägen 19-21
Kommun:	Stockholm
Förening:	Brf Trekanten Liljeholmen
Tomt:	Tomträtt
Tomtareal:	5 755 kvm.
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1984-03-08 (aktbeteckning 0180-8143) Fastighetsreglering 1984-04-25 (aktbeteckning 0180-A65/1984)
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät

Byggnad

Byggnadsår:	1986						
Typ:	En huskropp med bottenvåning samt 5 våningar och vind.						
Lägenhetsyta:	<table><tr><td>Bostäder</td><td>5 678 kvm</td></tr><tr><td>Lokaler</td><td><u>466 kvm</u></td></tr><tr><td>Totalt</td><td>6 144 kvm</td></tr></table>	Bostäder	5 678 kvm	Lokaler	<u>466 kvm</u>	Totalt	6 144 kvm
Bostäder	5 678 kvm						
Lokaler	<u>466 kvm</u>						
Totalt	6 144 kvm						
	Ytorna är uppgivna av säljaren och är ej kontrollerade av oss.						
Lägenheter:	78 st						
Standard:	Modern						
Entré- bottenplan:	Entréer, förråd, lokaler, tvättstuga. bostäder						
Övriga våningsplan:	Bostäder.						
Vind:	Vissa driftutrymmen.						
Undergrund:	Uppfyllda mark, lera						
Grundläggning:	Grundmurar av betong/pålad platta						
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong. Bärande pelare av armerad betong						
Bjälklag:	Armerad betong.						
Yttertak:	Asfaltpapp.						
Fasad:	Murad sockel, fasadtegel. Plåtfasad på överbyggnader på tak. Partiella träfasader på utvändiga småbyggnader.						
Balkonger:	balkongplattor i betong. Galvaniserade räcken.						
Fönster:	3-glasfönster i trä på kopplade bågar						
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplopp och linoleum i vilplan och korridorer. Målade väggar eller tegelväggar. Akustikplattor i tak. Smideshandledare.						
Övriga dörrar:	Lägenhetsdörrar av sk säkerhetstyp. Förrådsdörrar av stål och trä.						
Tvättstuga:	6 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder. Klinkergolv, målade väggar, plåtundertack. WC i anslutning till tvättstuga.						
Sophantering:	Sopkärl, grovsoprum.						

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1986. Solceller på taket.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Värmeventiler från byggår.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling till samtliga utrymmen.
Hissar:	2 hissar. Ej säkerhetsanpassande till kommande krav.
OVK-besiktning:	Ej redovisad
Energideklaration:	Status okänd

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Målade/tapet
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	I huvudsak linoleum i alla rum. Enskilda avvikelser kan förekomma.
Köksinredningar:	diskbänk, elspis, kyl- och frys (enbart kyl i vissa), diskmaskin i vissa, spiskåpa. All inredning från byggåret. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv. Kakel på vägg. Målade tak. Fristående badkar/duschkörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Tvättmaskiner i vissa. Avvikelser kan förekomma.

Besiktningsmannens utlåtande:

För varje byggnadsdel anges vilken åtgärd som rekommenderas vidtas, uppskattad kostnad (inklusive moms och projektledning) samt ungefärligt åtgärdsår.

Komplett besiktningsrapport är bilagd den ekonomiska planen.

Yttertak:	Utbyte takpapp. 550 kkr. 2010
Fönster:	Utvändig målning väst/syd, 800 kkr, 2012 Utvändig målning öst/nord, 600 kkr, 2016
Gemensamma utrymmen:	Utbyte linoleum i trapphus, 150 kkr, 2013 Utbyte 3 tvättmaskiner, 2 torkskåp, 1 mangel, 170 kkr, 2011.
Värmeproduktion:	Utbyte värmeväxlare, 350 kkr, 2014.
Värmedistribution:	Injustering värmesystem, 100 kkr, 2014. Utbyte radiatorventiler, 450 kkr, 2014.
Avlopp/vatten/sanitet:	Stamrensning, 150 kkr, 2010.
Hiss:	Säkerhetsanpassning, 200 kkr, 2011.

Sammanfattning:

Byggnad uppförd 1986 i genomgående tillfredställande skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 870 000 kr
<u>Mellan 3 och 10 år:</u>	<u>1 650 000 kr</u>
Totalt:	3 520 000 kr

Taxeringsvärde 2007

Stockholm Trehörningen 2

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2007

	kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	22 490 000	varav	21 800 000	690 000
Byggnad	53 174 000	varav	51 000 000	2 174 000
<i>Summa</i>	<i>75 664 000</i>		<i>72 800 000</i>	<i>2 864 000</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	130 000 000 kr
Lagfart	1 952 000 kr
Pantbrev	860 000 kr
Bredbandsinstallation	1 175 000 kr
Dispositionsfond/kassa	1 870 000 kr 1)
Inre reparationsfond	1 120 000 kr 2)
Initialkostnader	862 500 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>137 839 500 kr</i>

Finansieringsplan 3)

Långivare	Belopp	Ränta % 4)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	42 357 640 kr	3,75%	1 588 412 kr
<i>Summa lån</i>	<i>42 357 640 kr</i>		<i>1 588 412 kr</i>
 Insats från medlemmar	 95 481 860 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>137 839 500 kr</i>		

1) Återstående del av bedömd reparationskostnad år 3-10, 1 650 000 kr, kommer att finansieras med upplåtelseavgifter för försålda hyresrätter. Om sådan försäljning ej kan komma att göras eller överskottet ej uppgår till återstående belopp kommer ytterligare lån att behöva tas upp. En ökning av skulden med 1 mkr innebär att månadsavgiften kan komma att behöva höjas med ca 80 öre per kvm (56 kr/månad för en genomsnittlig lägenhet om 73 kvm)

2) 20 000 kr per lägenhet avsätts till de som köper sin lägenhet samma dag som föreningen tillträder fastigheten. Dessa pengar kan användas till inre underhåll i bostadsrätterna.

3) Finansieringen är baserad på att ca 72% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter. Ett slumpvis urval av lägenheter har gjorts för att illustrera vad som händer vid en ungefärlig anslutning om 72%.

4) Föreningens bedöms mixa lån med olika bindningstider så att angiven genomsnittsränta uppnås.

Beräkning av årliga kostnader ¹⁾

Driftskostnad

Driftskostnaden är uppskattad till 2 150 400 kr
vilket motsvarar ca 350 kr/kvm

Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	42 357 640 kr	3,75%	0 kr	1 588 412 kr
Summa	42 357 640 kr			1 588 412 kr

Kostnad för lån per tre år 4 765 235 kr
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

Tomträttsavgäld 337 000 kr

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 151 328 kr

Skatt

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift 127 856 kr

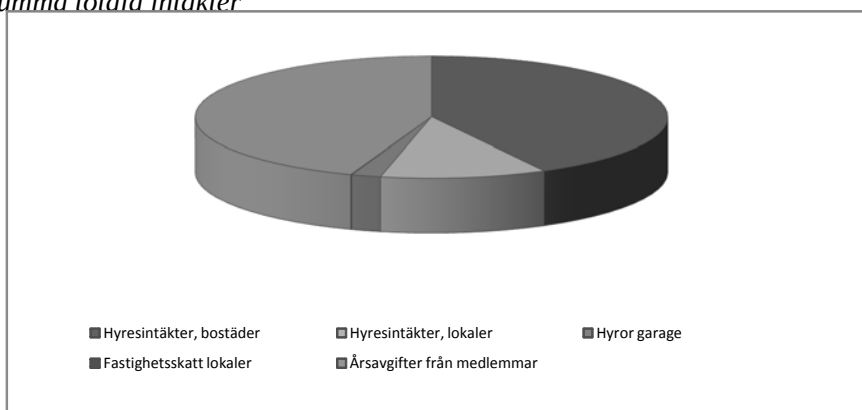
Summa totala kostnader 4 354 996 kr

1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta ca 22 lägenheter med hyresrätt. När dessa blir lediga och upplåts med bostadsrätt kommer amortering eller avsättning till dispositionsfond att göras.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	1 834 776 kr
Hysesintäkter, lokaler	493 088 kr
Hyror garage	87 240 kr
Fastighetsskatt lokaler	3 684 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 936 208 kr
Summa totala intäkter	4 354 996 kr



Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2009 (om hr), kr
1	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	80 004 kr
2	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	80 700 kr
3	70 m ²	1 612 100 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	83 400 kr
4	59 m ²	1 318 770 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	67 812 kr
5	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	90 264 kr
6	84 m ²	1 934 520 kr	2,0588%	1,4794%	39 863 kr	88 776 kr
7	63 m ²	1 450 890 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	70 536 kr
8	42 m ²	967 260 kr	1,0294%	0,7397%	19 932 kr	56 976 kr
9	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	83 628 kr
10	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	84 144 kr
11	63 m ²	1 450 890 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	75 636 kr
12	70 m ²	1 612 100 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	83 352 kr
13	59 m ²	1 358 770 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	69 144 kr
14	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	95 616 kr
15	84 m ²	1 934 520 kr	2,0588%	1,4794%	39 863 kr	86 700 kr
16	63 m ²	1 450 890 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	74 592 kr
17	42 m ²	967 260 kr	1,0294%	0,7397%	19 932 kr	56 820 kr
18	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	85 320 kr
19	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	83 736 kr
20	63 m ²	1 450 890 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	75 024 kr
21	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	81 768 kr
22	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	72 684 kr
23	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	94 236 kr
24	84 m ²	1 974 000 kr	2,0588%	1,4794%	39 863 kr	84 960 kr
25	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	75 288 kr
26	42 m ²	987 000 kr	1,0294%	0,7397%	19 932 kr	57 552 kr
27	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	85 632 kr
28	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	83 064 kr
29	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	75 048 kr
30	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	82 020 kr
31	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	74 340 kr
32	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	95 784 kr
33	84 m ²	1 974 000 kr	2,0588%	1,4794%	39 863 kr	86 136 kr
34	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	73 860 kr
35	56 m ²	1 316 000 kr	1,3725%	0,9863%	26 575 kr	69 060 kr
36	78 m ²	1 833 000 kr	1,9118%	1,3737%	37 016 kr	90 216 kr
37	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	81 720 kr
38	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	71 784 kr
39	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	98 232 kr
40	84 m ²	1 974 000 kr	2,0588%	1,4794%	39 863 kr	85 680 kr
41	112 m ²	2 632 000 kr	2,7451%	1,9725%	53 151 kr	113 940 kr
42	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	75 540 kr
43	63 m ²	1 450 890 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	73 944 kr
44	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	81 336 kr
45	87 m ²	2 044 500 kr	2,1324%	1,5322%	41 287 kr	95 484 kr
46	61 m ²	1 404 830 kr	1,4951%	1,0743%	28 948 kr	72 396 kr
47	99 m ²	2 279 970 kr	2,4265%	1,7436%	46 982 kr	104 244 kr
48	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	91 368 kr

49	59 m ²	1 358 770 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	71 748 kr
50	70 m ²	1 612 100 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	81 912 kr
51	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	74 448 kr
52	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	84 516 kr
53	87 m ²	2 044 500 kr	2,1324%	1,5322%	41 287 kr	93 696 kr
54	61 m ²	1 433 500 kr	1,4951%	1,0743%	28 948 kr	74 580 kr
55	99 m ²	2 326 500 kr	2,4265%	1,7436%	46 982 kr	104 412 kr
56	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	93 660 kr
57	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	71 736 kr
58	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	81 984 kr
59	63 m ²	1 480 500 kr	1,5441%	1,1095%	29 897 kr	73 824 kr
60	72 m ²	1 692 000 kr	1,7647%	1,2681%	34 168 kr	82 608 kr
61	87 m ²	2 044 500 kr	2,1324%	1,5322%	41 287 kr	96 144 kr
62	61 m ²	1 433 500 kr	1,4951%	1,0743%	28 948 kr	73 272 kr
63	99 m ²	2 326 500 kr	2,4265%	1,7436%	46 982 kr	104 496 kr
64	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	96 624 kr
65	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	71 712 kr
66	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	83 148 kr
67	77 m ²	1 809 500 kr	1,8873%	1,3561%	36 541 kr	87 996 kr
68	93 m ²	2 185 500 kr	2,2794%	1,6379%	44 134 kr	101 400 kr
69	99 m ²	2 326 500 kr	2,4265%	1,7436%	46 982 kr	103 812 kr
70	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	94 392 kr
71	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	71 916 kr
72	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	82 092 kr
73	73 m ²	1 715 500 kr	1,7892%	1,2857%	34 643 kr	83 592 kr
74	79 m ²	1 856 500 kr	1,9363%	1,3913%	37 490 kr	88 116 kr
75	99 m ²	2 326 500 kr	2,4265%	1,7436%	46 982 kr	105 264 kr
76	85 m ²	1 997 500 kr	2,0833%	1,4970%	40 338 kr	95 292 kr
77	59 m ²	1 386 500 kr	1,4461%	1,0391%	27 999 kr	72 348 kr
78	70 m ²	1 645 000 kr	1,7157%	1,2328%	33 219 kr	81 996 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Andelstalen som styr årsavgiften är baserad på lägenhetens yta som andel av den totala ytan som är upplåten med som bostadsrätt.

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och tillse att man har ett tillägg till sin hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

9. PROGNOSEN

	År 1 2009	År 2 2010	År 3 2011	År 4 2012	År 5 2013	År 6 2014	År 7 2015	År 8 2016	År 9 2017	År 10 2018	År 11 2019
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr	42 357 640 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr	1 588 412 kr
Driftkostnader	2 150 400 kr	2 193 408 kr	2 237 276 kr	2 282 022 kr	2 327 662 kr	2 374 215 kr	2 421 700 kr	2 470 134 kr	2 519 536 kr	2 569 927 kr	2 621 326 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	151 328 kr	154 355 kr	157 442 kr	160 590 kr	163 802 kr	167 078 kr	170 420 kr	173 828 kr	177 305 kr	180 851 kr	184 468 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsavgift	127 856 kr	130 413 kr	133 021 kr	135 682 kr	138 395 kr	141 163 kr	143 987 kr	146 866 kr	149 804 kr	152 800 kr	155 856 kr
Tomträttsavgäld	337 000 kr	383 000 kr	427 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr	449 000 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 834 776 kr	1 834 776 kr	1 834 776 kr	1 889 819 kr	1 946 514 kr	2 004 909 kr	2 065 057 kr	2 127 008 kr	2 190 818 kr	2 256 543 kr	2 324 239 kr
Hyror lokaler	493 088 kr	502 950 kr	513 009 kr	523 269 kr	533 734 kr	544 409 kr	555 297 kr	566 403 kr	577 731 kr	589 286 kr	601 072 kr
Hyror p-platser	87 240 kr	88 985 kr	90 764 kr	92 580 kr	94 431 kr	96 320 kr	98 246 kr	100 211 kr	102 216 kr	104 260 kr	106 345 kr
Årsavgifter medlemmar	1 936 208 kr	2 019 193 kr	2 100 917 kr	2 106 353 kr	2 088 908 kr	2 070 546 kr	2 051 234 kr	2 030 933 kr	2 009 607 kr	1 987 217 kr	1 963 721 kr
Årsavgift/kvm/år	475 kr/m²/år	495 kr/m²/år	515 kr/m²/år	516 kr/m²/år	512 kr/m²/år	507 kr/m²/år	503 kr/m²/år	498 kr/m²/år	493 kr/m²/år	487 kr/m²/år	481 kr/m²/år
Årsavgift/mån för snittslägenhet 73 kvm	2 887 kr	3 011 kr	3 132 kr	3 141 kr	3 115 kr	3 087 kr	3 058 kr	3 028 kr	2 996 kr	2 963 kr	2 928 kr
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Antagen hyresutveckling bostäder	3,0%	1% över inflationen									
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12											
Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar förutom i det fall någon av hyreslägenheterna upplåts med bostadsrätt.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.											

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 936 208	2 019 193	2 100 917	2 106 353	2 088 908	2 070 546	2 051 234	2 030 933	2 009 607	1 987 217	1 963 721
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	2 359 784	2 442 769	2 524 494	2 529 930	2 512 484	2 494 123	2 474 810	2 454 510	2 433 184	2 410 793	2 387 297
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	2 783 360	2 866 345	2 948 070	2 953 506	2 936 061	2 917 699	2 898 386	2 878 086	2 856 760	2 834 369	2 810 874
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 512 631	1 595 616	1 677 341	1 682 777	1 665 331	1 646 970	1 627 657	1 607 357	1 586 031	1 563 640	1 540 145
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 936 208	2 037 685	2 138 827	2 146 292	2 130 588	2 113 649	2 095 407	2 075 794	2 054 733	2 032 147	2 007 955
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 936 208	2 000 700	2 063 378	2 067 546	2 049 170	2 030 235	2 010 729	1 990 639	1 969 951	1 948 651	1 926 724

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

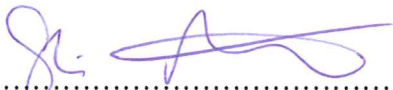
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

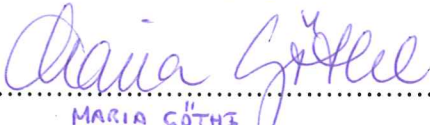
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

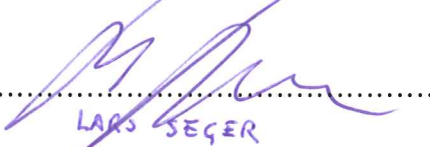
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

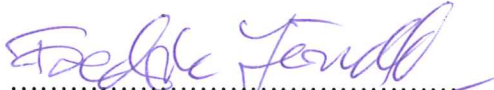
Stockholm 2009-12-03

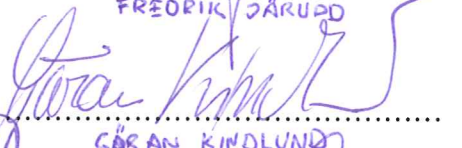

STINA NÄSLUND

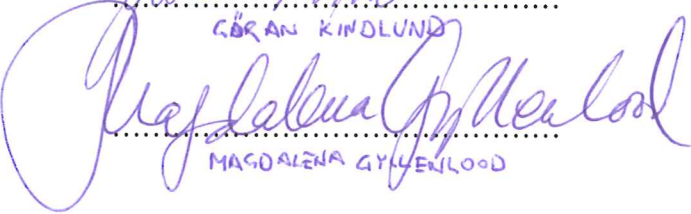

MARIA GÖTHE


ULLACANTH SUNDIN


LARS SEGER


FREDRIK JÄRUD


GÖRAN KINDLUND


MAGDALENA GYLLENLOOF

.....

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen org. nr 769616-6714 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, hyreslista, teknisk besiktningsutlåtande samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister för tomträtten Trehörningen 2.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,75 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

På grund 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 hållbara.

Stockholm 2009-12-11



Anders Fredriksson



Ole Lien

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