

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GLÄDJEN STOCKHOLM
STOCKHOLMS STAD
Organisationsnummer: 769627-0896

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter år 1
- E. Nyckeltal
- F. Redovisning av lägenheterna, insatser, andelstal och årsavgifter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

2016060208386 Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2013-10-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under oktober månad 2014 startade uppförandet av ett flerbostadshus i sex till nio våningar över mark med sju trapphus på tomträtten till fastigheten Stockholm Glädjen 13. Huset inrymmer 111 bostadslägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Källarplanet inrymmer ett garage för 59 bilplatser varav 3 för handikappade samt teknikutrymmen. Lägenhetsförråd kommer att finnas på entréplan vid Hornsbergs strand

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske med början i september 2016.

Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4kap 2§ 2p bostadsrättslagen skall lämnas av PEAB AB (publikt).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och tillstånd för upplåtelse lämnats, vilket beräknas ske i juni 2016.

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 på ingångna avtal och avser beräknade slutliga kostnader.

Enligt entreprenadkontrakt daterat 2014-08-15 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av PEAB Bostad AB. Entreprenaden skall vara färdigställd för slutbesiktning senast den 1 oktober 2016

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2016.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Glädjen 13, tomträtt

Adress: Hornsbergsstrand 15 A - F

Tomtens areal: ca 2.958 m².

Boarea: ca 7.400,5 m².

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:

Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i 6 till 9 våningar med totalt 111 bostadslägenheter. I källaren inryms ett garage med 59 bilparkeringsplatser. Produktionen påbörjades i oktober 2014 och skall vara färdigställd senast 1 oktober 2016.

Gemensamhetsanläggning, under bildande
GA:1 Gata till garagedfart

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för fjärrvärme ansluten till fjärrvärmenät. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källaren. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i samtliga trapphus. Söphämtning sker genom ett mobilt sopsugsystem.

Parkering

I husets källare inryms ett garage med 59 bilparkeringsplatser varav 3 är avsedda för rörelsehindrade

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning/ Stomme	Betongplatta. Källarväggar utförd i betong. Bjälklag av betong. Pelare av stål/prefabricerad betong. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförd i betong. Balkongplattor och trappor av prefabricerad betong
Fasader mm	Ytterväggar utförd i betong med isolering och putsbärare. Utfackningsväggar i del av fasad byggt med bärning av trä med syll av stålskena/trä. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt med ytskikt av puts. Aluminiumbeklädda träfönster. Portar i entréplan av stål/trä. Takbjälklag isolerat med lösull. Taklag av uppstolpad trästomme, inbrädning, underlagspapp, tätskikt av plåt.
Inredning	Innerväggar av gips och stålreglar. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ. Innerdörrar, släta. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen m.m. utförda av stål.
Balkong, uteplatser	Balkonger utförs i prefabricerad betong. Räckan av glas och aluminium. Uteplatser utförs med betongplattor.
Installationer	
Värme	Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem.
Vatten	Anslutet till kommunens nät.
Ventilation	Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning, FTX
Hissar	Personhiss enligt standard typ Kone
El och tele	All elinstallation typ strömbrytare, el- och teleuttag, mm enligt Svensk Standard. Fastigheten kommer vara ansluten till bredband, TV och IP-telefoni.

Markarbeten, planteringar, gräsytor, mm

All utvändig mark är gemensam. På situationsplan, som finns hos styrelsen, redovisas hur markytorna avses planeras.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Entré/ hall	Ekparkett	Målas	Målas/grängas	Kapphylla, garderober enligt ritning
Kök	Ekparkett	Målas	Målas/grängas	Skåpinredning enl. ritning, spis, kyl och frysenheter alt. kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn. Keramikplattor ovan diskbänk.
Vardagsrum	Parkett	Målas	Målas/grängas	Fönsterbänk i kalksten
Bad/WC/D/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas	Inredning enligt ritning, komfortvärme i bad och dusch. Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Sovrum	Ekparkett	Målas	Målas/grängas	Fönsterbänk i kalksten. Garderob och linneskåp enligt ritning
Förråd/klk	Ekparkett	Målas	Målas/grängas	Hylla med klädstång

C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Entreprenadkostnader, samtliga byggherrekostnader samt förvärv av tomträtt	505 024 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	505 024 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom PEABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 291 200 tkr, varav 10 200 tkr för garaget. Värdeår 2016.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt färdigställandeåret ingår i entreprenaden.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter år 1.

2016060208389

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn. tid	Ränta ca %	Amortering typ ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 711 333	50	1 år	2,79%	rak 0,50%	411 143	0	411 143
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 711 333	50	3 år	3,12%	rak 0,50%	459 690	0	459 690
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 711 333	50	5 år	3,59%	rak 0,50%	528 833	0	528 833
Summa	44 134 000		snitt ca	3,17%		1 399 666	0	1 399 666
Insatser och upplåtelseavgifter	460 890 000							
Projektkostnad	505 024 000							
Kapitalkostnader						1 399 666	0	1 399 666

I angivna räntesatser finns en marginal på ca 2,2 procentenheter jämfört med erhållna räntor per 2016-05-03. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftskostnader

Beräknade driftskostnader	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	140 000
Teknisk förvaltning	120 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	110 000
Revision	40 000
Fastighetsförsäkring	110 000
Övriga förvaltningskostnader	5 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	570 000
Vatten	200 000
El gemensam	225 000
Sophämtning	125 000
Snöröjning	50 000
Kabel-TV	222 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	175 000
Städning	175 000
Service tekniska inst. Inkl. hiss	50 000
Serviceavtal	30 000
Löpande underhåll	100 000
Utemiljö	20 000
Gemensamhetsanläggning	5 000
Summa driftskostnader	2 472 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	1 399 666
Amortering	0
Driftskostnader	2 472 000
Tomträttsavgäld	1 737 650
Fastighetskatt garage	102 000
<u>Avsättning till yttre fond år 1</u>	<u>444 000</u>
Summa	6 155 316

Avsättning till yttre fond år 1 444 000

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	4 810 325
Intäkter för uthyrning av p- platser i garage, ej moms	1 345 000
<u>Summa</u>	<u>6 155 325</u>

Avskrivning (tusental kronor)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad och 200 år för tomträtten. Avskrivningsunderlaget är kostnaden enligt entreprenadavtalet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-2 726	-2 726	-2 726	-2 726	-2 726	-2 726	-2 726
Bokföringsmässigt resultat	-2 726	-1 822	-1 751	-1 679	-1 605	-1 530	-1 135

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

E. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	68 242 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	62 278 kr/m ²
Belåning år 1	5 964 kr/m ²
Driftskostnad år 1	334 kr/m ²
Årsavgift år 1	650 kr/m ²

F. Redovisning av lägenheterna.

Brf Nr	Lgh nummer	Lgh ¹⁾ typ	Uteplats/ Balkong	Area ²⁾ m ²	Årsavgift		Insats kronor	Uppåtelse- avgift	Inats och upplåtelseavgift	Andelstal %
					kr /år	kr/månad				
Hornsbergsstrand 15 F										
201605020839	1001	2 RoK		79,0	51 350	4 279	3 183 700	106 300	3 290 000	1,06750%
	1002	2 RoK		63,5	41 275	3 440	2 559 050	390 950	2 950 000	0,85805%
	1101	3 RoK	Uteplats	76,5	49 725	4 144	3 082 950	1 167 050	4 250 000	1,03371%
	1102	1 RoK		28,5	18 525	1 544	1 148 550	801 450	1 950 000	0,38511%
	1103	3 RoK	Balkong	73,5	47 775	3 981	2 962 050	1 027 950	3 990 000	0,99318%
6	1201	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 286 150	4 490 000	1,07425%
7	1202	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	739 500	2 150 000	0,47294%
8	1203	3 RoK	Balkong	77,0	50 050	4 171	3 103 100	1 346 900	4 450 000	1,04047%
9	1301	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 446 150	4 650 000	1,07425%
10	1302	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	839 500	2 250 000	0,47294%
11	1303	3 RoK	Balkong	77,0	50 050	4 171	3 103 100	1 496 900	4 600 000	1,04047%
12	1401	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 586 150	4 790 000	1,07425%
13	1402	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	879 500	2 290 000	0,47294%
14	1403	3 RoK	Balkong	77,0	50 050	4 171	3 103 100	1 646 900	4 750 000	1,04047%
15	1501	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 786 150	4 990 000	1,07425%
16	1502	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	979 500	2 390 000	0,47294%
17	1503	3 RoK	Balkong	77,0	50 050	4 171	3 103 100	1 846 900	4 950 000	1,04047%
18	1601	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	2 386 150	5 590 000	1,07425%
19	1602	3 RoK	Balkong	77,5	50 375	4 198	3 123 250	2 426 750	5 550 000	1,04723%
Hornsbergsstrand 15 E										
20	1001	2 RoK		56,5	36 725	3 060	2 276 950	313 050	2 590 000	0,76346%
21	1002	2 RoK		63,5	41 275	3 440	2 559 050	326 920	2 885 970	0,85805%
22	1101	2 RoK	Uteplats	49,0	31 850	2 654	1 974 700	1 175 300	3 150 000	0,66212%
23	1102	1 RoK		28,5	18 525	1 544	1 148 550	801 450	1 950 000	0,38511%
24	1103	3 RoK	Uteplats	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 146 150	4 350 000	1,07425%
25	1201	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 366 300	4 550 000	1,06750%
26	1202	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	739 500	2 150 000	0,47294%
27	1203	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 286 150	4 490 000	1,07425%
28	1301	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 506 300	4 690 000	1,06750%
29	1302	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	839 500	2 250 000	0,47294%
30	1303	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 450 180	4 654 030	1,07425%
31	1401	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 666 300	4 850 000	1,06750%
32	1402	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	879 500	2 290 000	0,47294%
33	1403	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 586 150	4 790 000	1,07425%
34	1501	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 866 300	5 050 000	1,06750%
35	1502	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	979 500	2 390 000	0,47294%
36	1503	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 786 150	4 990 000	1,07425%
37	1601	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	2 446 150	5 650 000	1,07425%
38	1602	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	2 366 000	5 590 000	1,08101%
Hornsbergsstrand 15 D										
39	1001	2 RoK		83,5	54 275	4 523	3 365 050	124 950	3 490 000	1,12830%
40	1002	2 RoK		63,5	41 275	3 440	2 559 050	390 950	2 950 000	0,85805%
41	1101	3 RoK	Uteplats	76,0	49 400	4 117	3 062 800	1 487 200	4 550 000	1,02696%
42	1102	1 RoK		28,5	18 525	1 544	1 148 550	801 450	1 950 000	0,38511%
43	1103	3 RoK	Uteplats	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 246 150	4 450 000	1,07425%

Hornsbergsstrand 15 D fortsättning

44	1201	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 666 300	4 850 000	1,06750%
45	1202	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	739 500	2 150 000	0,47294%
46	1203	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 386 150	4 590 000	1,07425%
47	1301	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 766 300	4 950 000	1,06750%
48	1302	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	839 500	2 250 000	0,47294%
49	1303	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 546 150	4 750 000	1,07425%
50	1401	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 906 300	5 090 000	1,06750%
51	1402	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	879 500	2 290 000	0,47294%
52	1403	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 686 150	4 890 000	1,07425%
53	1501	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	2 166 300	5 350 000	1,06750%
54	1502	1 RoK	Balkong	35,0	22 750	1 896	1 410 500	979 500	2 390 000	0,47294%
55	1503	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 886 150	5 090 000	1,07425%
56	1601	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	2 786 150	5 990 000	1,07425%
57	1602	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	2 526 000	5 750 000	1,08101%

Hornsbergsstrand 15 C

58	1001	2 RoK		54,0	35 100	2 925	2 176 200	413 800	2 590 000	0,72968%
59	1002	2 RoK		63,5	41 275	3 440	2 559 050	430 950	2 990 000	0,85805%
60	1101	2 RoK	Uteplats	49,0	31 850	2 654	1 974 700	1 215 300	3 190 000	0,66212%
61	1102	1 RoK	Uteplats	40,0	26 000	2 167	1 612 000	488 000	2 100 000	0,54050%
62	1103	3 RoK	Uteplats	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 446 150	4 650 000	1,07425%
63	1201	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 466 300	4 650 000	1,06750%
64	1202	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	854 100	2 990 000	0,71617%
65	1203	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 686 150	4 890 000	1,07425%
66	1301	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 666 300	4 850 000	1,06750%
67	1302	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	964 100	3 100 000	0,71617%
68	1303	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 786 150	4 990 000	1,07425%
69	1401	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	1 806 300	4 990 000	1,06750%
70	1402	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 114 100	3 250 000	0,71617%
71	1403	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	1 886 150	5 090 000	1,07425%
72	1501	3 RoK	Balkong	79,0	51 350	4 279	3 183 700	2 006 300	5 190 000	1,06750%
73	1502	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 254 100	3 390 000	0,71617%
74	1503	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	2 146 150	5 350 000	1,07425%
75	1601	3 RoK	Balkong	79,5	51 675	4 306	3 203 850	2 686 150	5 890 000	1,07425%
76	1602	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	2 766 000	5 990 000	1,08101%

Hornsbergsstrand 15 B

77	1001	1 RoK		47,0	30 550	2 546	1 894 100	355 900	2 250 000	0,63509%
78	1002	2 RoK		64,0	41 600	3 467	2 579 200	410 800	2 990 000	0,86481%
79	1101	3 RoK	Uteplats	69,0	44 850	3 738	2 780 700	1 009 300	3 790 000	0,93237%
80	1102	1 RoK	Uteplats	40,0	26 000	2 167	1 612 000	578 000	2 190 000	0,54050%
81	1103	3 RoK	Uteplats	76,5	49 725	4 144	3 082 950	1 267 050	4 350 000	1,03371%
82	1201	3 RoK	Balkong	75,0	48 750	4 063	3 022 500	1 527 500	4 550 000	1,01345%
83	1202	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 054 100	3 190 000	0,71617%
84	1203	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	1 766 000	4 990 000	1,08101%
85	1301	3 RoK	Balkong	75,0	48 750	4 063	3 022 500	1 667 500	4 690 000	1,01345%
86	1302	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 154 100	3 290 000	0,71617%
87	1303	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	1 926 000	5 150 000	1,08101%
88	1401	3 RoK	Balkong	75,0	48 750	4 063	3 022 500	1 927 500	4 950 000	1,01345%
89	1402	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 214 100	3 350 000	0,71617%
90	1403	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	2 026 000	5 250 000	1,08101%
91	1501	3 RoK	Balkong	75,0	48 750	4 063	3 022 500	2 127 500	5 150 000	1,01345%

Hornsbergsstrand 15 B				fortsättning						
92	1502	2 RoK	Balkong	53,0	34 450	2 871	2 135 900	1 354 100	3 490 000	0,71617%
93	1503	3 RoK	Balkong	80,0	52 000	4 333	3 224 000	2 226 000	5 450 000	1,08101%
94	1601	3 RoK	Balkong	76,0	49 400	4 117	3 062 800	2 727 200	5 790 000	1,02696%
95	1602	3 RoK	Balkong	80,5	52 325	4 360	3 244 150	2 905 850	6 150 000	1,08776%
Hornsbergsstrand 15 A										
96	1101	2 RoK		61,5	39 975	3 331	2 478 450	671 550	3 150 000	0,83102%
97	1102	2 RoK	Uteplats	53,5	34 775	2 898	2 156 050	833 950	2 990 000	0,72292%
98	1201	2 RoK		56,0	36 400	3 033	2 256 800	843 200	3 100 000	0,75671%
99	1202	2 RoK		53,5	34 775	2 898	2 156 050	833 950	2 990 000	0,72292%
100	1301	4 RoK	Balkong	84,5	54 925	4 577	3 405 350	1 944 650	5 350 000	1,14181%
101	1302	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 133 950	3 290 000	0,72292%
102	1401	4 RoK	Balkong	84,5	54 925	4 577	3 405 350	2 084 650	5 490 000	1,14181%
103	1402	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 233 950	3 390 000	0,72292%
104	1501	4 RoK	Balkong	84,5	54 925	4 577	3 405 350	2 284 650	5 690 000	1,14181%
105	1502	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 333 950	3 490 000	0,72292%
106	1601	4 RoK	Balkong	84,5	54 925	4 577	3 405 350	2 484 650	5 890 000	1,14181%
107	1602	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 393 950	3 550 000	0,72292%
108	1701	4 RoK	Balkong	84,5	54 925	4 577	3 405 350	2 784 650	6 190 000	1,14181%
109	1702	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 493 950	3 650 000	0,72292%
110	1801	6 RoK	Balk/terr	137,0	89 050	7 421	5 521 100	6 768 900	12 290 000	1,85123%
111	1802	2 RoK	Balkong	53,5	34 775	2 898	2 156 050	1 693 950	3 850 000	0,72292%
	diff				0					0,00000%
	Summor	111		7400,5	4 810 325		298 240 150	162 649 850	460 890 000	100,00000%

1) anger antal rum och kök.

2) anger bostadens area avrundat till halv kvadratmeter

Andelstalen är baserade på lägenheternas boarea.

G. Ekonomisk prognos

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
Exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	1 400	1 400	1 393	1 386	1 379	1 372	1 337
Amortering	0	221	221	221	221	221	221
Driftskostnader	2 472	2 521	2 572	2 623	2 676	2 729	3 013
Tomträttsavgäld	1 738	897	897	897	897	897	897
Fastighetsskatt	102	104	106	108	110	113	124
Summa utbetalningar	5 711	5 142	5 188	5 234	5 282	5 331	5 592

Inbetalningar							
Årsavgifter	4 810	4 907	5 005	5 105	5 207	5 311	5 864
Årsavgifter kr/m ²	650	663	676	690	704	718	792
Intäkt parkering	1 345	1 372	1 399	1 427	1 456	1 485	1 640
Summa inbetalningar	6 155	6 278	6 404	6 532	6 663	6 796	7 503
Årets överskott	444	1 136	1 216	1 298	1 381	1 465	1 912
Föreningens kassa							
Ingående saldo	0						
Kassabehållning	444	1 580	2 796	4 094	5 474	6 939	15 588
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	444	897	1 359	1 830	2 311	2 801	5 403
Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	683	754	826	900	975	1370

H. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 3,17%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

1 %-enhet Räkna 1 %-enhet

lågare ränta prognos högre ränta

År	lågare ränta	Räkna prognos	högre ränta
1	590	650	710
2	603	663	723
3	617	676	736
4	631	690	749
5	645	704	762
6	659	718	776
11	735	792	849

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

1 %-enhet Inflation 1 %-enhet

lågare inflation prognos högre inflation

År	lågare inflation	Inflation prognos	högre inflation
1	650	650	650
2	659	663	667
3	668	676	685
4	677	690	703
5	687	704	721
6	696	718	740
11	746	792	843

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	3,17%
Årlig höjning yttre fond	2%

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.


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

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

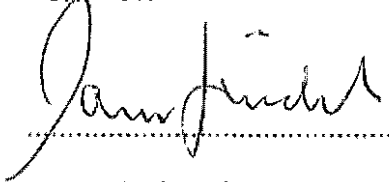
- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Leverans av Bredband/TV och telefoni utöver det som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.
- Bostadsrättshavarna bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Stockholm den 16 maj 2016

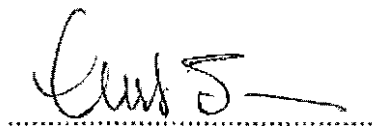
Brf Glädjen Stockholm



Toni Lahdo



Sam Lindstedt



Curt Stener

2016060208396

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 maj 2016 för bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm org. nr. 769627-0896.

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

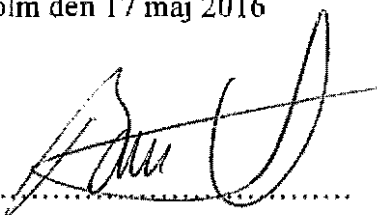
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

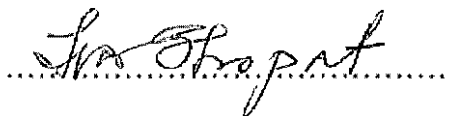
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 17 maj 2016



Björn Olofsson



Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.