

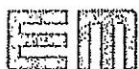
EINAR MATTSSON

2014121004785

Ekonomisk plan

Brf Gladan

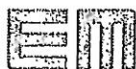
2014-12-01



Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Föreningens ändamål.....	3
Föreningens förvärv av mark och byggnad.....	3
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	3
Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	3
Avskrivningar.....	3
Stadgar.....	4
Försäkringar.....	4
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
BYGGNADSBESKRIVNING.....	4
INSTALLATIONER.....	5
RUMSBESKRIVNING.....	5
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN.....	7
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	7
E. FINANSIERINGSPLAN.....	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	8
Specifikation över föreningens årliga driftskostnader.....	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA INBETALNINGAR.....	9
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....	10
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL.....	15
J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11.....	16
K. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	18

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Gladan, org.nr. 769625-8057, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2013-01-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Stadshagsparken, org.nr. 556733-5996, vilket vid förvärvstidpunkten var inskriven tomträttsinnehavare till fastigheterna Gladan 2 och Gladan 8 i Stockholms kommun. Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Föreningen är nu inskriven tomträttsinnehavare till fastigheterna Gladan 2 och Gladan 8. Föreningen har sedan förvärvet låtit utvidga tomträten Gladan 8 till att omfatta hela den tidigare ytan motsvarande Gladan 2 och Gladan 8. Ny fastighetsbeteckning förväntas därför bli Gladan 8.

Bostadsrättsföreningen har inom fastigheterna påbörjat uppförandet av en byggnad om 187 bostadslägenheter, 3 lokaler och ett garage med 167 garageplatser.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna runt årsskiftet 2014/2015 och inflyttning beräknas kunna ske med start i mars 2015.

Avskrivningar

Brf Gladan kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. Slutligt byggnadsvärde uppgår till 529,25 miljoner kronor, vilket med 100 år avskrivningstid innebär en årlig avskrivning om 5,2925 miljoner kronor. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond. Detta innebär att föreningen prognostiseras gå med likviditetsmässigt överskott efter avdrag för dessa två poster. Denna likviditetsprognos

illustreras under punkten J. Ekonomisk prognos år 1-11. Beträffande avsättning till underhållsfond, se även punkt I Avsättningsplan för fastighetsunderhåll.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2013-01-29. Föreningen har ansökt om att ändra stadgarna efter att på en extra föreningsstämma 2014-11-25 enhälligt röstat igenom en ändring med förtydligande om att föreningens avgifter inte är satta för att täcka avskrivningar på föreningens byggnad.

Försäkringar

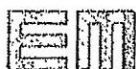
Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflytt.
Bygghetsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.
Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkrings AB.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gladan 2 och Gladan 8 (fastighetsreglering pågått)
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Warfvinges väg 16-20
Postnummer:	112 51, STOCKHOLM
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	3 076 kvm
Bostadsarea:	14 057 kvm BOA, enligt uppgift från föreningen
Antal huskroppar:	1 st
Antal lägenheter/hus:	187 st
Antal lokaler:	3 st
Antal garageplatser:	167 st
Gemensamma utrymmen:	Städ, cykel/barnvagn, miljörum
Servitut:	Allmän gångväg

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Grundlagd direkt på fast berggrund
Bottenplatta:	Betong
Ytterväggar:	Ytterväggar av betong med isolering och ytterskiva i färgad betong
Lgh-skiljande väggar:	Betong/gips
Bjällklag:	Betong - håldäck
Yttertak:	Tätskiktspapp och sedum
Fasadbeklädnad:	Infärgad betong, träpanel på balkong
Innerväggar:	Betong/Gips



Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster
Ytterdörr:	Entrépartier i aluminium. Tamburdörrar i träfanerat stål
Innerdörr:	Trä, släta, vita
Golvsockel/foder i lgh:	Trä, lackade, vita.
Foder:	Trä, lackade, vita.

INSTALLATIONER

Värmeförsörjning:	Fjärrvärme, luftburen värme via tilluften
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
El:	Ny installation för kraft, belysning och tele/TV/data
Energi:	Lågenergihus - beräknad normalförbrukning understiger 50 kWh/m ² /år. Värmeåtervinning. Individuell mätning av el- och varmvattenförbrukning.

RUMSBESKRIVNING

ALLA LÄGENHETER

Allmänt

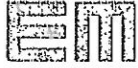
Fönsterbänkar	Svart granit eller vit marmor
Dörrar	Vit slät, massiv Swedoor
Trycke	Beslagdesign 8900021
Vägg	Målad vit, NCS S 0502-Y
Golv	Kährs 1 stav vitlaserad ek
Sockel	Vitlackat trä, NCS S 0502-Y
Foder	Vitlackat trä, NCS S 0502-Y
Garderobsluckor	HTH Vitlack
Handtag garderober	Greppkantslist
Tamburdörr	Swedoor klass 3

Kök

Bänkskåp	HTH, Lucka Next, sockel, kulör lika lucka
Överskåp	HTH, Lucka Next H= 350 mm
Handtag	Greppkantslist
Avfallssortering	HTH diskbänkskåp,
Lådor	Alla lådor av fullutdragstyp
Bänkbelysning	Spotlights under skåp
Eluttag	4 vägs uttag, svart tam
Köksblandare	Tapwell DOM 184
Disho	Franke, Vela VLX
Bänkskiva	Svart granit, Nero assoluto
Stänkskydd	Svart granit, Nero assoluto

Badrum

Golv	Klinker Stonegrey 400X400
------	---------------------------



EINAR MATTSSON

6/18

2014121004790

Väggar	Klinker Stonegrey 400X800 alt. Vit matt 250X400
Spegel	IDO Seven D inbyggd belysning
Tvättställ/kommod	IDO Trend 900 Svart ask alt. Vitlack
Överskåp tvätt	IDO Select Svart ask / Vitlack
Takbelysning	Spotlights, infällda i tak
WC	IDO Seven D
Tvättställsblandare	Tapwell DOM 071
Duschblandare och duschset	Tapwell LES 8300
Tvättbänkskiva	Vit laminat
Komfortvärme golv	Förberett
WC-pappershållare	Beslagdesign

WC (Följer respektive badrumsval gällande utseende)

Golv	Lika badrum
Väggar	Målad vit, NCS S 0502-Y
Takbelysning	Lika badrum
Spegel	IDO Seven D inbyggd belysning
Tvättställ	IDO Trend 600 Svart ask alt. Vitlack
WC	Lika badrum
Tvättställblandare	Lika badrum
WC-pappershållare	Lika badrum

Vitvaror

2:a

Kombinerad kyl/frys	Siemens KI87SAF30. Integrerad
Diskmaskin	Siemens SN64E005EU. Integrerad
Kombiugn inkl. micro	Siemens HB84K552S
Induktionshäll	Siemens EH651FE17E
Köksfläkt	Siemens LC67BA520
Tvättmaskin	Siemens WM14Q462DN
Värmepumpstumlare	Siemens WT44W362DN

3:a

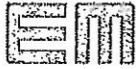
Kombiugn inkl. micro	Siemens HB84K552S
Ångugn	Siemens HB34D553
Induktionshäll	Siemens EH651FE17E
Köksfläkt	Siemens LC97BA520 Väggh monterad
Kyl	Siemens KI81RAF30. Integrerad
Frys	Siemens GU15DA55. Integrerad
Diskmaskin	Siemens SN64E005EU. Integrerad
Tvättmaskin	Siemens WM14Q462DN
Värmepumpstumlare	Siemens WT44W362DN

4:a

Lika ovan

5:a

Lika ovan



C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Gladan 2 och 8	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	293 000 000	164 000 000	457 000 000
Lokaler	20 600 000	9 000 000	29 600 000
Summa	313 600 000	173 000 000	486 600 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Förvärvskostnad fastighet	690 327 041
- varav köpeskilling för aktier	678 054 435
- varav övertagande av det förvävade bolagets nettoskuld	1 546 355
- varav avdrag för vissa av köparens utgifter	10 726 251
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	529 250 000
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	1 219 577 041
Kassa	150 000
Beräknad anskaffningskostnad	1 219 727 041

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	314 700 000	*	2,80%	0,20%	8 811 600	629 400
Summa lån	314 700 000				8 811 600	629 400
Lån						314 700 000
Insatser						897 850 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler						7 177 041
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms						1 219 727 041

*Slutgiltig bindningstid fastställs i samband med lyft av kredit men är preliminärt 1/3 rörligt, 1/3 bundet på 1 år och 1/3 bundet på 2 år.

Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR**

Ränta	8 811 600
Amortering	629 400
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	200 880
Driftskostnader	2 707 417
Varmvatten*	491 000
Tomträttsavgäld	3 673 953
Kommunal fastighetsavgift **	0
Fastighetsskatt lokaler	296 000
Summa utbetalningar	16 810 250

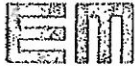
*Varmvattenförbrukning mäts individuellt per lägenhet och debiteras av föreningen utöver årsavgiften.

** År 1 - 15 utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder enligt gällande regler, då fastigheten beräknas få 2015 som nytt värdeår. Föreningen kan komma att belastas av kommunal fastighetsavgift fram till dess att fastigheten har omtaxerats och fått ett nytt värdeår.

Specifikation över föreningens årliga driftskostnader

	kr/m ²	kr
Taxebundna kostnader		
Vatten	16	243 100
Värme	30	461 760
Varmvatten (fastighet)	0	0
Fastighetsel	15	230 880
Sophämtning	12	184 704
Grovsopor		
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	10	151 250
Städning	15	230 880
Snöröjning och sandning	3	46 176
Islis	8	121 000
Bevakning och larm	2	30 784
Trädgårdsskötsel	3	50 000
Övriga förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode, fast (Teknisk och kameral förvaltning)	28	430 976
Förvaltningsarvode, rörligt	4	61 568
Försäkring	10	151 250
Garage		
Garagekostnad	5	76 960
Övriga rörelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	10	153 955
Revision	1	20 000
Övrigt	4	62 174
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	176	2 707 417

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl. moms. Den genomsnittliga uppvärmningskostnaden per lägenhet är beräknad till ca 2 000 kr/år och ingår i månadsavgiften.



EINAR MATSSON

9/18

2014121004793

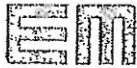
G. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	9 839 550
Varmvatten	491 000
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt*	3 241 800
Hyra garageplatser	3 006 000
Outhyrda garageplatser (5 % av total garageintäkt)	-150 300
Hyra extra lägenhetsförråd**	382 200
Summa inbetalningar	16 810 250

*Hyran för lokalerna är beräknad på en schablon då det för närvarande inte finns några tecknade lokalhyreskontrakt med potentiella hyresgäster. De slutliga hyresintäkterna för lokalerna kan därför komma att skilja sig från beloppet i den ekonomiska planen.

**Föreningen disponerar ca 70 st extra lägenhetsförråd som planeras att hyras ut.



EINAR MATSSON

10/18

2014121004794

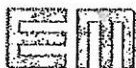
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 187

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1001	53	2	3 200 000	0,419	41 254	3 438
1002	88	4	4 670 000	0,608	59 777	4 981
1003	79,5	2	3 500 000	0,535	52 620	4 385
1004	118	5	5 990 000	0,749	73 668	6 139
1005	88	4	4 620 000	0,608	59 777	4 981
1006	80	3	3 790 000	0,556	54 725	4 560
1007	80	3	3 790 000	0,556	54 725	4 560
1008	80	3	3 790 000	0,556	54 725	4 560
1009	80	3	3 790 000	0,556	54 725	4 560
1011	52,5	2	3 270 000	0,419	41 254	3 438
1012	88	4	4 810 000	0,608	59 777	4 981
1013	118	5	6 600 000	0,749	73 668	6 139
1014	53,5	2	3 110 000	0,424	41 675	3 473
1015	78,5	3	3 950 000	0,552	54 304	4 525
1016	88	4	4 770 000	0,608	59 777	4 981
1021	52,5	2	3 310 000	0,419	41 254	3 438
1022	88	4	4 880 000	0,608	59 777	4 981
1023	78,5	3	4 220 000	0,552	54 304	4 525
1024	53,5	2	3 150 000	0,424	41 675	3 473
1025	53,5	2	3 150 000	0,424	41 675	3 473
1026	78,5	3	4 150 000	0,552	54 304	4 525
1027	88	4	4 840 000	0,608	59 777	4 981
1031	52,5	2	3 550 000	0,419	41 254	3 438
1032	88	4	4 950 000	0,608	59 777	4 981
1033	78,5	3	4 360 000	0,552	54 304	4 525
1034	53,5	2	3 190 000	0,424	41 675	3 473
1035	53,5	2	3 190 000	0,424	41 675	3 473
1036	78,5	3	4 220 000	0,552	54 304	4 525
1037	88	4	4 910 000	0,608	59 777	4 981
1041	52,5	2	3 390 000	0,419	41 254	3 438
1042	88	4	5 020 000	0,608	59 777	4 981
1043	78,5	3	4 410 000	0,552	54 304	4 525
1044	53,5	2	3 230 000	0,424	41 675	3 473
1045	53,5	2	3 230 000	0,424	41 675	3 473
1046	78,5	3	4 280 000	0,552	54 304	4 525
1047	88	4	4 980 000	0,608	59 777	4 981
1051	52,5	2	3 430 000	0,419	41 254	3 438
1052	88	4	5 100 000	0,608	59 777	4 981
1053	78,5	3	4 460 000	0,552	54 304	4 525

2014121004795

Lgh-nr	Arca	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1054	53,5	2	3 270 000	0,424	41 675	3 473
1055	53,5	2	3 270 000	0,424	41 675	3 473
1056	78,5	3	4 340 000	0,552	54 304	4 525
1057	88	4	5 020 000	0,608	59 777	4 981
1061	52,5	2	3 470 000	0,419	41 254	3 438
1062	88	4	5 270 000	0,608	59 777	4 981
1063	78,5	3	4 510 000	0,552	54 304	4 525
1064	53,5	2	3 310 000	0,424	41 675	3 473
1065	53,5	2	3 310 000	0,424	41 675	3 473
1066	78,5	3	4 400 000	0,552	54 304	4 525
1067	88	4	5 120 000	0,608	59 777	4 981
1071	52,5	2	3 540 000	0,419	41 254	3 438
1072	88	4	5 490 000	0,608	59 777	4 981
1073	78,5	3	4 710 000	0,552	54 304	4 525
1074	53,5	2	3 390 000	0,424	41 675	3 473
1075	53,5	2	3 390 000	0,424	41 675	3 473
1076	78,5	3	4 500 000	0,552	54 304	4 525
1077	88	4	5 340 000	0,608	59 777	4 981
1081	52,5	2	3 700 000	0,419	41 254	3 438
1082	88	4	5 750 000	0,608	59 777	4 981
1083	78,5	3	5 010 000	0,552	54 304	4 525
1084	53,5	2	3 530 000	0,424	41 675	3 473
1085	53,5	2	3 530 000	0,424	41 675	3 473
1086	78,5	3	4 650 000	0,552	54 304	4 525
1087	88	4	5 600 000	0,608	59 777	4 981
1091	52,5	2	3 730 000	0,419	41 254	3 438
1092	88	4	5 800 000	0,608	59 777	4 981
1093	78,5	3	5 040 000	0,552	54 304	4 525
1094	53,5	2	3 560 000	0,424	41 675	3 473
1095	53,5	2	3 560 000	0,424	41 675	3 473
1096	78,5	3	4 680 000	0,552	54 304	4 525
1097	88	4	5 650 000	0,608	59 777	4 981
1101	52,5	2	3 760 000	0,419	41 254	3 438
1102	88	4	5 850 000	0,608	59 777	4 981
1103	78,5	3	5 070 000	0,552	54 304	4 525
1104	53,5	2	3 580 000	0,424	41 675	3 473
1105	53,5	2	3 580 000	0,424	41 675	3 473
1106	78,5	3	4 710 000	0,552	54 304	4 525
1107	88	4	5 700 000	0,608	59 777	4 981
1111	52,5	2	3 790 000	0,419	41 254	3 438
1112	88	4	5 900 000	0,608	59 777	4 981
1113	78,5	3	5 100 000	0,552	54 304	4 525
1114	53,5	2	3 600 000	0,424	41 675	3 473



EINAR MATTSSON

12/18

2014121004796

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1115	53,5	2	3 600 000	0,424	41 675	3 473
1116	78,5	3	4 750 000	0,552	54 304	4 525
1117	88	4	5 750 000	0,608	59 777	4 981
1121	52,5	2	3 900 000	0,419	41 254	3 438
1122	88	4	6 100 000	0,608	59 777	4 981
1123	78,5	3	5 130 000	0,552	54 304	4 525
1124	53,5	2	3 700 000	0,424	41 675	3 473
1125	53,5	2	3 700 000	0,424	41 675	3 473
1126	78,5	3	4 780 000	0,552	54 304	4 525
1127	88	4	5 950 000	0,608	59 777	4 981
1131	167	5	16 700 000	0,958	94 295	7 858
1132	178	6	17 800 000	1,018	100 189	8 349
1133	178	6	17 800 000	1,018	100 189	8 349
1134	124	4	12 400 000	0,762	74 931	6 244
2001	78,5	3	3 900 000	0,552	54 304	4 525
2011	78,5	3	3 980 000	0,552	54 304	4 525
2012	53,5	2	2 860 000	0,424	41 675	3 473
2021	52,5	2	2 930 000	0,419	41 254	3 438
2022	88	4	4 630 000	0,608	59 777	4 981
2023	78,5	3	4 150 000	0,552	54 304	4 525
2024	53,5	2	3 000 000	0,424	41 675	3 473
2025	53,5	2	3 000 000	0,424	41 675	3 473
2026	78,5	3	4 050 000	0,552	54 304	4 525
2027	88	4	4 870 000	0,608	59 777	4 981
2031	52,5	2	3 290 000	0,419	41 254	3 438
2032	88	4	4 700 000	0,608	59 777	4 981
2033	78,5	3	4 220 000	0,552	54 304	4 525
2034	53,5	2	3 050 000	0,424	41 675	3 473
2035	53,5	2	3 050 000	0,424	41 675	3 473
2036	78,5	3	4 340 000	0,552	54 304	4 525
2037	88	4	4 950 000	0,608	59 777	4 981
2041	52,5	2	3 330 000	0,419	41 254	3 438
2042	88	4	4 760 000	0,608	59 777	4 981
2043	78,5	3	4 280 000	0,552	54 304	4 525
2044	53,5	2	3 090 000	0,424	41 675	3 473
2045	53,5	2	3 090 000	0,424	41 675	3 473
2046	78,5	3	4 410 000	0,552	54 304	4 525
2047	88	4	5 020 000	0,608	59 777	4 981
2051	52,5	2	3 380 000	0,419	41 254	3 438
2052	88	4	4 830 000	0,608	59 777	4 981
2053	78,5	3	4 340 000	0,552	54 304	4 525
2054	53,5	2	3 130 000	0,424	41 675	3 473
2055	53,5	2	3 130 000	0,424	41 675	3 473

2014121004797

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andclstal	Årsavgift	Avgift per månad
2056	78,5	3	4 470 000	0,552	54 304	4 525
2057	88	4	5 100 000	0,608	59 777	4 981
2061	52,5	2	3 450 000	0,419	41 254	3 438
2062	88	4	5 000 000	0,608	59 777	4 981
2063	78,5	3	4 530 000	0,552	54 304	4 525
2064	53,5	2	3 240 000	0,424	41 675	3 473
2065	53,5	2	3 240 000	0,424	41 675	3 473
2066	78,5	3	4 630 000	0,552	54 304	4 525
2067	88	4	5 270 000	0,608	59 777	4 981
2071	52,5	2	3 510 000	0,419	41 254	3 438
2072	88	4	5 380 000	0,608	59 777	4 981
2073	78,5	3	4 620 000	0,552	54 304	4 525
2074	53,5	2	3 270 000	0,424	41 675	3 473
2075	53,5	2	3 270 000	0,424	41 675	3 473
2076	78,5	3	4 910 000	0,552	54 304	4 525
2077	88	4	5 590 000	0,608	59 777	4 981
2081	52,5	2	3 530 000	0,419	41 254	3 438
2082	88	4	5 410 000	0,608	59 777	4 981
2083	78,5	3	4 650 000	0,552	54 304	4 525
2084	53,5	2	3 290 000	0,424	41 675	3 473
2085	53,5	2	3 290 000	0,424	41 675	3 473
2086	78,5	3	4 940 000	0,552	54 304	4 525
2087	88	4	5 630 000	0,608	59 777	4 981
2091	52,5	2	3 560 000	0,419	41 254	3 438
2092	88	4	5 450 000	0,608	59 777	4 981
2093	78,5	3	4 680 000	0,552	54 304	4 525
2094	53,5	2	3 310 000	0,424	41 675	3 473
2095	53,5	2	3 310 000	0,424	41 675	3 473
2096	78,5	3	4 980 000	0,552	54 304	4 525
2097	88	4	5 670 000	0,608	59 777	4 981
2101	52,5	2	3 580 000	0,419	41 254	3 438
2102	88	4	5 490 000	0,608	59 777	4 981
2103	78,5	3	4 710 000	0,552	54 304	4 525
2104	53,5	2	3 340 000	0,424	41 675	3 473
2105	53,5	2	3 340 000	0,424	41 675	3 473
2106	78,5	3	5 020 000	0,552	54 304	4 525
2107	88	4	5 710 000	0,608	59 777	4 981
2111	52,5	2	3 600 000	0,419	41 254	3 438
2112	88	4	5 530 000	0,608	59 777	4 981
2113	78,5	3	4 750 000	0,552	54 304	4 525
2114	53,5	2	3 360 000	0,424	41 675	3 473
2115	53,5	2	3 360 000	0,424	41 675	3 473
2116	78,5	3	5 050 000	0,552	54 304	4 525



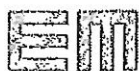
2014121004798

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
2117	88	4	5 750 000	0,608	59 777	4 981
2121	52,5	2	3 630 000	0,419	41 254	3 438
2122	88	4	5 570 000	0,608	59 777	4 981
2123	78,5	3	4 780 000	0,552	54 304	4 525
2124	53,5	2	3 380 000	0,424	41 675	3 473
2125	53,5	2	3 380 000	0,424	41 675	3 473
2126	78,5	3	5 090 000	0,552	54 304	4 525
2127	88	4	5 790 000	0,608	59 777	4 981
2131	52,5	2	3 740 000	0,419	41 254	3 438
2132	88	4	5 750 000	0,608	59 777	4 981
2133	78,5	3	4 930 000	0,552	54 304	4 525
2134	53,5	2	3 480 000	0,424	41 675	3 473
2135	53,5	2	3 480 000	0,424	41 675	3 473
2136	78,5	3	5 250 000	0,552	54 304	4 525
2137	88	4	5 980 000	0,608	59 777	4 981
2141	167	5	16 700 000	0,958	94 295	7 858
2142	178	6	17 800 000	1,018	100 189	8 349
2143	178	6	17 800 000	1,018	100 189	8 349
2144	124	4	12 400 000	0,762	74 931	6 244
Summa	14 057	559	897 850 000	100	9 839 550	819 963

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (3 st)	1 339	2 945 800	296 000
Summa	1 339	2 945 800	296 000

Garage	Antal	Årshyra
Garageplatser	167	3 006 000
Summa	167	3 006 000

Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.



2014121004799

I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	200 880	200 880
2	229 597	430 477
3	261 897	692 373
4	298 741	991 114
5	340 768	1 331 883
6	388 709	1 720 591
7	443 393	2 163 984
8	505 771	2 669 755
9	576 924	3 246 678
10	658 086	3 904 765
11	750 668	4 655 432
12	856 273	5 511 706
13	976 736	6 488 441
14	1 114 145	7 602 587
15	1 270 886	8 873 472
16	1 449 677	10 323 149
17	1 653 621	11 976 770
18	1 886 256	13 863 026
19	2 151 619	16 014 644
20	2 454 313	18 468 958
21	2 799 592	21 268 550
22	3 193 445	24 461 994
23	3 642 706	28 104 700
24	4 155 170	32 259 871
25	4 740 129	37 000 000
SUMMA	37 000 000	



EINAR MATSSON

2014121004800

J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

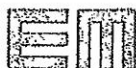
Likviditetsplan

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalningar											
Årsavgifter	9 839 550	10 036 341	10 237 068	10 441 809	10 650 645	10 863 658	11 080 931	11 302 550	11 528 601	11 759 173	11 994 357
Hyra lokal	3 241 800	3 306 636	3 372 769	3 440 224	3 509 029	3 579 209	3 650 793	3 725 809	3 798 285	3 874 251	3 951 736
Hyra garageplatser	3 006 000	3 066 120	3 127 442	3 189 991	3 253 791	3 318 867	3 385 244	3 452 949	3 522 008	3 592 448	3 664 297
Outhyrda garageplatser	-150 300	-153 306	-156 372	-159 500	-162 690	-165 943	-169 262	-172 647	-176 100	-179 622	-183 215
Hyra extra lägenhetsföråd	382 200	389 844	397 641	405 594	413 706	421 980	430 419	439 028	447 808	456 764	465 900
Varnvatten från medlemmarna	491 000	500 820	510 836	521 053	531 474	542 104	552 946	564 005	575 285	586 790	598 526
Inbetalning vid finansiering	150 000										
Summa inbetalningar	16 960 250	17 146 455	17 489 384	17 839 172	18 195 955	18 559 874	18 931 072	19 309 693	19 695 887	20 089 805	20 491 601
Utbetalningar											
Ränta	8 811 600	8 793 977	8 776 354	8 758 730	8 741 107	8 723 484	8 705 861	8 688 238	8 670 614	8 652 991	8 635 368
Amortering	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400	629 400
Avsättning till fond för yttre underh	200 880	229 597	261 897	298 741	340 768	388 709	443 393	505 771	576 924	658 086	750 668
Driftskostnader	2 707 417	2 761 565	2 816 797	2 873 133	2 930 595	2 989 207	3 048 991	3 109 971	3 172 171	3 235 614	3 300 326
Varnvatten	491 000	500 820	510 836	521 053	531 474	542 104	552 946	564 005	575 285	586 790	598 526
Tomträttsavgäld*	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953	3 673 953
Kommunal fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift lokaler	296 000	301 920	307 958	314 118	320 400	326 808	333 344	340 011	346 811	353 747	360 822
Summa utbetalningar	16 810 250	16 891 232	16 977 195	17 069 128	17 167 698	17 273 664	17 387 888	17 511 348	17 645 157	17 790 582	18 753 639

ÅRETS KASSAFLÖDE	150 000	255 223	512 189	770 044	1 028 257	1 286 210	1 543 184	1 798 345	2 050 730	2 299 222	1 737 962
KASSA ACKUMULERAD	150 000	405 223	917 413	1 687 457	2 715 714	4 001 924	5 545 108	7 345 453	9 394 183	11 693 405	13 431 368
Avgift per kvm	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

*Tomträttsavgälden är fast i 10 år och därefter uppräknad med ackumulerad antagen inflation.

**Ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostadsrätter under de första 15 åren.



EINAR MATSSON

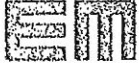
2014121004801

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift om: Antagen inflationsnivå (2 %) och							
Antagen räntenivå	9 839 550	10 036 341	10 237 068	10 441 809	10 650 645	10 863 658	11 994 357
<i>Höjning</i>	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen räntenivå + 1%	12 986 550	13 177 047	13 371 480	13 569 927	13 772 469	13 979 188	15 078 417
	32,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Antagen räntenivå + 2%	16 133 550	16 317 753	16 505 892	16 698 045	16 894 293	17 094 718	18 162 477
	64,0%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Antagen räntenivå + 3%	19 280 550	19 458 459	19 640 304	19 826 163	20 016 117	20 210 248	21 246 537
	95,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%
Antagen räntenivå - 1%	6 692 550	6 895 635	7 102 656	7 313 691	7 528 821	7 748 128	8 910 297
	-32,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%
Antagen räntenivå - 2%	3 545 550	3 754 929	3 968 244	4 185 573	4 406 997	4 632 598	5 826 237
	-64,0%	5,9%	5,7%	5,5%	5,3%	5,1%	4,4%
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	9 839 550	10 063 415	10 292 570	10 527 144	10 767 272	11 294 880	12 332 572
	0,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	4,9%	-2,0%
Antagen inflationsnivå + 2%	9 839 550	10 090 489	10 348 613	10 614 153	10 887 345	11 450 228	12 701 669
	0,0%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	5,2%	-1,6%
Antagen inflationsnivå - 1 %	9 839 550	10 009 267	10 182 107	10 358 131	10 537 399	11 001 764	11 684 703
	0,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	4,4%	-2,7%
Antagen inflationsnivå - 2 %	9 839 550	9 982 193	10 127 688	10 276 094	10 427 467	10 863 658	11 401 447
	0,0%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	4,2%	-3,0%

NOT

Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen. Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.



L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som inuchar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

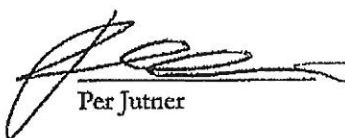
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.


Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

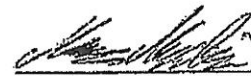
Stockholm, 2014-12-01



Per Jutner



Oscar Charpentier



Marcus Nyström

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gladan, med orgnr. 769625-8057, får härmed avge följande intyg.

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. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

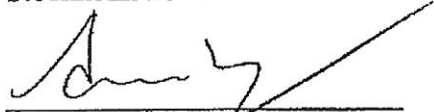
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Beräknade avskrivningar kan göra att det uppstår ett bokföringsmässigt underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

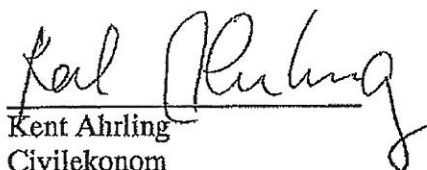
Stockholm 2014-12-08



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2014-12-08



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler.

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av kostnads kalkylen.

Totalentreprenadavtal och två tillägg till entreprenadavtal bostäder respektive lokaler. Särskilda bestämmelser avseende totalentreprenörens ansvar för osålda lägenheter och för lokalhyresintäkter. Aktieöverlåtelseavtal och två tillägg till aktieöverlåtelseavtal. Beräkning av föreningens anskaffningskostnad. Tomträttsavtal. Revers. Inkråmsöverlåtelseavtal. Stadgar. Stadgeförslag. Registreringsbevis. Fastighetsdatasök för Gladan 2 och 8. Bygghelförsäkring. Ränteindikation, allmän. Beräkning av taxeringsvärde. Köpebrev. Förskottsgarantiförsäkring. Tillträdesbalansräkning.

2014121004804

Organisationsnummer	
769625-8057	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-01-29	2013-01-29
Dokumentet skapat	Sida
2014-12-05 13:09	1 (2)

Org.nummer: 769625-8057
 Firma: Bostadsrättsföreningen Gladan
 Adress: c/o Einar Mattson Projekt AB
 Box 17143
 104 62 STOCKHOLM
 Säte: Stockholms län, Stockholm kommun
 Registreringslän: Stockholms län
 Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

600427-1414 Charpentier, Henrik Emil Oscar, Box 17143, 104 62 STOCKHOLM
 701225-0150 Jutner, Per Arne, Box 17143, 104 62 STOCKHOLM
 861107-7432 Nyström, Marcus Karl Peter, Box 17143, 104 62 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

690607-4874 Larsson, Klas Henrik, Box 17143, 104 62 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
 Representeras av: 790810-2762

HUVUDANSVARIG REVISOR

790810-2762 Göransson, Frida Lena Matilda, Arbrågatan 14,
 162 62 VÄLLINGBY

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
 Firman tecknas två i förening av
 ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
 med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELESDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
 2014-12-05, 2014-12-09

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter

Organisationsnummer	
769625-8057	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-01-29	2013-01-29
Dokumentet skapat	Sida
2014-12-05 13:09	2 (2)

och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall tillstånds medlemmar genom utdelning, genom brev på posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller genom e-post.

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

2014121004805

