

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Gläntan i Syd***

**Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

*Riksbyggens Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, Sundbyberg kommun, Stockholms län*

*Organisationsnummer 769622-5411*

Den här ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Statlig kostnad för föreningens fastighet
  - D. Preliminär finansieringsplan
  - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
  - F. Redovisning av lägenheterna
  - G. Övriga upplysningar
  - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys

2014021203791

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2010-12-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i maj månad 2014 och avslutas i januari månad 2015.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2014-01-24 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

FF 06

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Dansbanan 1

Adress: Oxenstiernas Allé 11 - 17, Gamla Enköpingsvägen 168 och 174,  
Stallgatan 10 - 20, Skrivargatan 15 - 29  
174 64 Sundbyberg

Tomtareal: 7 382 m<sup>2</sup> \*  
Bostadsareal: 10 197 m<sup>2</sup>  
Lokalareal: 130 m<sup>2</sup>

*\*) Fastigheten är bildad genom sk präliminärbeslut, vilket innebär att arean kan komma att justeras.*

Byggnadernas antal och utformning: Två st flerbostadshus i 5-6 våningar och en st flerbostadshus i 4 våningar innehållande 132 lgh samt en radhuslänga innehållande 8 st lgh.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmelöveranser anslutna till Norrenergi AB.

Undercentraler är belägna i källarplan under hus 1 och i markplan i hus 3.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 8 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni via Sundbybergs stadsnät.

### Gemensamma utrymmen

1 st grovsoprum / miljöstation beläget på G:a Enköpingsvägen 170.  
Sopsuganläggning med tre fraktioner.

1 st gemensamhetslokal belägen på G:a Enköpingsvägen 172.

3 st cykelrum belägna i källarplan.

6 st barnvagnsrum belägna i entréplan på G:a Enköpingsvägen 168 och 174 samt på Oxenstiernas Allé 11 - 17.

Parkering redovisas i avsnitt F

2014021203793

### Servitut

Andanål	Rättsförhållande	Typ	RÄttighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0183-95/9,1

Bostadsrättsföreningen upplåter till förmån för Sundbybergs kommun, eller annan som kommunen förordnar i sitt ställe, servitut alternativt ledningsrätt att vederlagsfritt inom fastigheten inneha ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme eller andra liknande allmänna anläggningar.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta
Stomme	Prefab betong
Yttervägg	Tegel
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Hus A och D: mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Hus B och C: mekanisk till-och frånluft med värmeåtervinning
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i källarplan alt i trapphus, i lägenheten eller på gården.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Parkett / Klinker vid entré
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpplanredning, diskho, keramikhäll, micro och inbyggnadsugn. Kyl och frys alt kyl/frys. Fläkt alt spiskåpa.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat med kommodskåp, duschutrustning. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat med kommodskåp, duschutrustning.

### Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar.

Byggeförsäkring lämnas av AmTrust International Underwriters Limited.

9 03

2014021203794

### C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	66 450 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	343 550 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>410 000 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	4 501 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	197 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>414 698 000 kr</b>

\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Gläntan i Syd och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter ett garage hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

\*\*\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Gläntan i Syd och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 172 510 000 kr.  
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler\*\*\* har ännu ej fastställts men beräknas till 4 416 000 kr.

\*\*\*\*) Taxeringsvärde lokal avser frutolom kommersiella lokaler även garage.

### D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid ca år	Amort plan
Lån 1	29 425 000 kr	Pantbrev	2,42	1	50-årig serie
Lån 2	29 425 000 kr	Pantbrev	2,77	3	50-årig serie
Lån 3	29 425 000 kr	Pantbrev	3,35	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2013-12-18

<b>Summa lån</b>	<b>88 275 000 kr</b>
<b>Insatser</b>	<b>321 725 000 kr</b>
<b>Summa</b>	<b>410 000 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Gläntan i Syd och Riksbyggen (§6).	4 698 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>414 698 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

Ø 4

2014021203795

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda december månad 2013.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 5 498 600 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

#### Årsavgifter Förbrukning

Individuell uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten och hushållsvattnet (bedömda kostnader). 546 000 kr

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200 - 900 kr/månad och lgh.  
Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter individuell förbrukning.

Avgift för TV utöver basutbud samt avgift för data och telefoni betalas av respektive hushåll direkt till operatören och bedöms uppgå till c:a 200 kr/lgh och månad (avser billigaste nivå på data/telefoni).

<sup>2</sup> Avvikelser av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma för bostadsrättshavaren beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

#### Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms. 104 000 kr

Intäkter bilplatser (72 st garageplatser á 720 kr/månad (exkl moms). 622 100 kr

**SUMMA INTÄKTER 6 770 700 kr**

### KOSTNADER

#### Kapitalkostnader

Räntor 2 511 400 kr  
Amorteringar 141 900 kr

PC

2014021203796

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall**

2 958 000 kr

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsservice  
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
Energiarvode  
Trappstädning  
Utestädning (inkl anörjning)  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning (förbrukning exkl varmvatten hushåll)  
Uppvärmning varmvatten, hushåll<sup>1</sup>  
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)  
Hushållsel<sup>1</sup>  
Vattenförbrukning  
TV basutbud  
Reinhållning/sophämtning  
Sotning  
Hisservice  
Serviceavtal  
Förbrukningsmaterial  
Reparationer (löpande underhåll)

<sup>1</sup> Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt<sup>a</sup> 44 200 kr

**SUMMA KOSTNADER** 5 655 500 kr

**Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.** 1 115 200 kr

**SUMMA** 6 770 700 kr

<sup>a</sup> För de första femton åren utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

P. G.



## F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
1	9	7	32	12	2	62	Maj tom september 2014
2					8	8	Januari 2015
3					10	10	November 2014
4	22	38				60	Oktober 2014
Summa	31	45	32	12	20	140	

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	130	Kontor/Butik	104 000	8 667
Summa	1	130		104 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
	72				

2014021203797

RB

Gläntan i Syd

1111	1002	1	92,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 610 000	46 507	3 876	400	0,008458	0,008112
1112	1001	1	131,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 560 000	62 299	5 192	600	0,011330	0,011128
1121	1102	2	92,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 700 000	46 507	3 876	400	0,008458	0,008392
1122	1101	2	133,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 730 000	62 936	5 245	600	0,011446	0,011594
1131	1202	3	92,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 790 000	46 507	3 876	400	0,008458	0,008672
1132	1201	3	133,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 880 000	62 936	5 245	600	0,011446	0,012060
1141	1302	4	92,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 890 000	46 507	3 876	400	0,008458	0,008952
1142	1301	4	133,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	4 030 000	62 936	5 245	600	0,011446	0,012626
1151	1402	5	92,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 100 000	46 507	3 876	400	0,008458	0,009636
1152	1401	5	133,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	4 180 000	62 936	5 245	600	0,011446	0,012993
1211	1001	1	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 350 000	29 631	2 469	200	0,005389	0,004186
1212	1002	1	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	W/U	2 560 000	42 840	3 570	400	0,007791	0,007957
1221	1101	2	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 420 000	29 631	2 469	200	0,005389	0,004414
1222	1102	2	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	2 700 000	51 253	4 271	500	0,009321	0,008392
1231	1201	3	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 490 000	29 631	2 469	200	0,005389	0,004631
1232	1202	3	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	2 915 000	51 263	4 271	500	0,009321	0,009060
1241	1301	4	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 560 000	29 631	2 469	200	0,005389	0,004849
1242	1302	4	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 070 000	51 253	4 271	500	0,009321	0,009542
1251	1401	5	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 630 000	29 631	2 469	200	0,005389	0,005066
1252	1402	5	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 215 000	51 263	4 271	500	0,009321	0,009993
1261	1501	6	87,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	2 870 000	46 152	3 846	400	0,008393	0,008734
1311	1001	1	80,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	W/U	2 560 000	42 711	3 559	400	0,007788	0,007957
1312	1002	1	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	W/U	2 600 000	43 827	3 652	400	0,007971	0,008081
1321	1101	2	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 300 000	41 386	3 449	300	0,007527	0,007149
1322	1102	2	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 030 000	26 026	2 085	200	0,004551	0,003201
1323	1103	2	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 200 000	41 545	3 462	300	0,007556	0,006838
1331	1201	3	78,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 445 000	41 386	3 449	300	0,007527	0,007600
1332	1202	3	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 065 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003372
1333	1203	3	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 290 000	41 545	3 462	300	0,007556	0,007118
1341	1301	4	78,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 535 000	41 386	3 449	300	0,007527	0,007879
1342	1302	4	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 220 000	26 025	2 085	200	0,004551	0,003792
1343	1303	4	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 430 000	41 546	3 462	300	0,007556	0,007553
1351	1401	5	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 050 000	37 561	3 130	300	0,006831	0,006372

R 9

1352	1402	5	31	113.5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B	3 770 000	57 726	4 811	500	0,010499	0,011718
1361	1501	6	36	69,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 650 000	38 358	3 196	300	0,006976	0,007926
1362	1502	6	37	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+	B	2 800 000	46 646	3 867	400	0,008483	0,008703
1411	1001	1	7	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	2 600 000	43 477	3 623	400	0,007907	0,008081
1412	1002	1	4	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	2 600 000	42 840	3 570	400	0,007791	0,008081
1421	1101	2	22	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	2 440 000	43 156	3 596	400	0,007848	0,007854
1422	1102	2	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	995 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003093
1423	1103	2	23	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 200 000	40 908	3 409	300	0,007440	0,006838
1431	1201	3	22	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	2 585 000	43 156	3 596	400	0,007848	0,008035
1432	1202	3	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 065 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003372
1433	1203	3	23	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 290 000	40 908	3 409	300	0,007440	0,007118
1441	1301	4	22	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	2 660 000	43 156	3 596	400	0,007848	0,008330
1442	1302	4	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 220 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003792
1443	1303	4	23	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 430 000	40 908	3 409	300	0,007440	0,007563
1451	1401	5	32	72,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	2 100 000	39 083	3 257	300	0,007108	0,006527
1452	1402	5	33	111,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B	3 800 000	57 090	4 758	500	0,010383	0,011811
1511	1001	1	5	80,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	2 640 000	42 711	3 639	400	0,007768	0,008206
1512	1002	1	8	83,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	2 760 000	43 428	3 619	400	0,007898	0,008579
1521	1101	2	24	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 480 000	41 546	3 462	300	0,007556	0,007708
1522	1102	2	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	995 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003093
1523	1103	2	25	87,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 500 000	44 255	3 688	400	0,008049	0,007771
1531	1201	3	24	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 620 000	41 546	3 462	300	0,007556	0,008144
1532	1202	3	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 065 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003372
1533	1203	3	25	87,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 645 000	44 255	3 688	400	0,008049	0,008221
1541	1301	4	24	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 720 000	41 546	3 462	300	0,007556	0,008454
1542	1302	4	20	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 230 000	25 025	2 085	200	0,004551	0,003823
1543	1303	4	25	87,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 740 000	44 255	3 688	400	0,008049	0,008517
1551	1401	5	24	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 910 000	41 546	3 462	300	0,007556	0,009045
1552	1402	5	34	113,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, W+D	B	3 610 000	56 453	4 704	500	0,010257	0,011221
2011	1001	1	9	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 220 000	59 345	4 945	600	0,010793	0,013117
2012	1001	1	10	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 080 000	59 316	4 943	600	0,010788	0,012862
2013	1001	1	10	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 090 000	59 316	4 943	600	0,010788	0,012682
2014	1001	1	10	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 080 000	59 316	4 943	600	0,010788	0,012862
2015	1001	1	10	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 080 000	59 316	4 943	600	0,010788	0,012862
2016	1001	1	10	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 995 000	59 316	4 943	600	0,010788	0,012417
2017	1001	1	42	185,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 900 000	69 143	5 762	900	0,012575	0,015230
2018	1001	1	43	185,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	4 990 000	69 188	5 766	900	0,012583	0,015570

89

4011	1001	1	44	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 830 000	61 679	5 140	600	0,011217	0,011905
4012	1001	1	11	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 650 000	61 648	5 137	600	0,011212	0,011345
4013	1001	1	11	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 650 000	61 648	5 137	600	0,011212	0,011345
4014	1001	1	11	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 650 000	61 648	5 137	600	0,011212	0,011345
4015	1001	1	11	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	U/U	3 830 000	61 648	5 137	600	0,011212	0,011905
4031	1205	3	29	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B/B	3 970 000	61 988	5 166	600	0,011273	0,012340
4032	1204	3	29	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B/B	3 830 000	61 988	5 166	600	0,011273	0,011905
4033	1208	3	29	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B/B	3 830 000	61 988	5 166	600	0,011273	0,011905
4034	1201	3	29	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B/B	3 995 000	61 988	5 166	600	0,011273	0,012417
4035	1202	3	29	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, W+D	B/B	1 950 000	32 094	2 674	200	0,005837	0,004818
4010	1008	1	16	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 400 000	27 232	2 269	200	0,006074	0,004351
4011	1007	1	12	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 400 000	27 902	2 325	200	0,005066	0,004351
4012	1006	1	13	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 400 000	27 858	2 322	200	0,005066	0,004351
4013	1005	1	49	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 400 000	32 229	2 686	200	0,005861	0,004818
4014	1004	1	45	53,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/U	1 550 000	32 800	2 733	200	0,008966	0,004818
4015	1003	1	46	53,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/U	1 550 000	30 045	2 504	200	0,005464	0,004507
4016	1002	1	47	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/U	1 450 000	29 504	2 459	200	0,005366	0,004507
4017	1001	1	48	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/U	1 450 000	29 504	2 459	200	0,005366	0,004507
4018	1010	1	48	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/U	1 450 000	29 504	2 459	200	0,005366	0,004507
4019	1008	1	15	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 450 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,004507
4020	1108	2	50	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 590 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,004942
4021	1107	2	26	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 440 000	26 706	2 226	200	0,004857	0,004476
4022	1106	2	27	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 440 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004476
4023	1105	2	27	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 440 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004476
4024	1104	2	14	53,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 590 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,004942
4025	1103	2	14	53,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 590 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,004942
4026	1102	2	15	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 490 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,004631
4027	1101	2	28	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 740 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005408
4028	1110	2	28	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 740 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005408
4029	1109	2	15	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 490 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,004631
4030	1208	3	50	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 670 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005191
4031	1207	3	26	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 520 000	26 706	2 226	200	0,004857	0,004724
4032	1206	3	27	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 520 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004724
4033	1205	3	27	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 520 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004724

2014021203801

4034	1204	3	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 870 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005191
4035	1203	3	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 870 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005191
4036	1202	3	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 570 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,004880
4037	1201	3	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 820 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005657
4038	1210	3	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 820 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005657
4039	1209	3	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 570 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,004880
4040	1308	4	50	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 710 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005315
4041	1307	4	26	41.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 860 000	26 706	2 226	200	0,004857	0,004849
4042	1306	4	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 860 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004849
4043	1305	4	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 860 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004849
4044	1304	4	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 710 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005315
4045	1303	4	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 710 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005315
4046	1302	4	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 610 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,005004
4047	1301	4	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 870 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005812
4048	1310	4	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 870 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005812
4049	1309	4	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 610 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,005004
4050	1408	5	50	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005439
4051	1407	5	26	41.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 800 000	26 706	2 226	200	0,004857	0,004973
4052	1406	5	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 800 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004973
4053	1405	5	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 800 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,004973
4054	1404	5	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005439
4055	1403	5	14	53.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	31 966	2 664	200	0,005814	0,005439
4056	1402	5	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 650 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,005129
4057	1401	5	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 900 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005906
4058	1410	5	28	55.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 900 000	32 444	2 704	200	0,005901	0,005906
4059	1409	5	15	45.0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 650 000	29 432	2 453	200	0,005353	0,005129
4060	1508	6	41	45.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 740 000	30 117	2 510	200	0,005477	0,005408
4061	1507	6	26	41.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 700 000	26 706	2 226	200	0,004857	0,005284
4062	1506	6	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 700 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,005284
4063	1505	6	27	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 700 000	27 025	2 252	200	0,004915	0,005284
4064	1504	6	38	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 700 000	27 846	2 329	200	0,005082	0,005284
4065	1503	6	38	42.0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 700 000	27 846	2 329	200	0,005082	0,005284
4066	1502	6	39	35.5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 500 000	25 567	2 131	200	0,004650	0,004662
4067	1501	6	40	47.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	30 141	2 512	200	0,005482	0,005439
4068	1510	6	40	47.5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	30 141	2 512	200	0,005482	0,005439
4069	1509	6	39	35.5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 500 000	25 567	2 131	200	0,004650	0,004662

76

2014021203802

**G. Övriga upplysningar**

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Sundbyberg 2014-01-27

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING GLÄNTAN I SYD

  
Namnförtydligande  
Christian Bengtzelius

  
Namnförtydligande  
Fredrik Sirberg

  
Marianne Johansson

  
Namnförtydligande  
Kjell Drotz

  
Namnförtydligande  
Annica Collstam

H.

## INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Gläntan i Syd

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2014-01-27 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.


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 tilligheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-10-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2010-12-28
- Riksbyggenavtal upprättat 2014-01-24
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2014-01-27
- Hyresavtal garage 2014-01-27, Hyresgaranti garage 2014-01-27
- Hyresgaranti lokal 2014-01-27
- Kreditoffert 2012-07-05
- Räntnivåer per 2013-12-18
- Driftkostnadsberäkning 2014-01-17
- Styrelseprotokoll 2014-01-27
- Beräkning av taxeringsvärde 2013-10-28

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

Stockholm 2014-02-11

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2014-02-11

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

### Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsvagnifterna har årligen uppskrivits med 2 % vilket innebär reall ökning av årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	1	2	3	4	5	6	11
År	5 498 800	5 608 600	5 720 700	5 835 100	5 951 900	6 079 900	6 702 800
Årsvagnifter bestämt	104 000	105 600	107 100	108 800	110 400	112 000	120 700
Årsvagnifter löst	622 100	622 100	623 100	623 100	623 100	622 100	622 100
Individuell måttning lgh	546 000	556 900	568 100	579 400	591 000	602 800	665 400
Summa intäkter	6 770 700	6 893 200	7 018 000	7 145 400	7 275 400	7 407 800	8 111 200
<b>Kostnader</b>							
Räntor	2 511 400	2 507 200	2 503 700	2 497 900	2 492 600	2 486 900	2 450 400
Amorteringar	141 900	153 600	165 300	180 800	194 800	210 800	313 300
Driftkostnader	2 958 000	3 017 200	3 077 500	3 139 100	3 201 800	3 265 900	3 605 800
Fasighetsavgift-skatt	44 200	45 000	45 900	46 900	47 800	48 800	53 800
Summa kostnader	5 655 500	5 725 000	5 792 400	5 863 900	5 937 000	6 012 400	6 423 300
Utrymme för avsättning till underhållsbehov och avskrivningar utöver ovanstående amortering	1 115 200	1 170 200	1 225 600	1 281 500	1 338 400	1 395 400	1 687 900
<b>SUMMA</b>	6 770 700	6 893 200	7 018 000	7 145 400	7 275 400	7 407 800	8 111 200

Ackumulerat utrymme för avsättning till underhållsbehov och avskrivningar

1 115 200 2 285 400 3 511 000 4 792 500 6 130 900 7 526 300 15 376 900

### Antal garage

Utgifterna år 1 för lgh 1 har antagits vara 2,42 %. Vid konvertering år 1 - 10 har utgifterna antagits vara 2,42 %.  
 Utgifterna år 1 för lgh 2 har antagits vara 2,77 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgifterna antagits vara 2,77 %.  
 Utgifterna år 1 för lgh 3 har antagits vara 3,35 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgifterna antagits vara 3,35 %.  
 Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.  
 Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar bestäms inte enligt en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningstiden är beräknad till 70 år.

\*) Hyra för garageplats är 900 kr/månad inkl moms



### Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

#### Inflationsanväntande 2% per år

Årsavgifter nominellt Nettöknings %	Räntan oförändrad						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
5 498 600	5 608 500	5 720 600	5 835 200	5 951 800	6 190 400	6 566 400	
	1,999	1,999	2,003	1,998	4,009	12,536	*)
Årsavgifter realt %	5 498 600	5 498 529	5 498 462	5 498 639	5 498 543	5 606 836	5 714 874
	-	0,001	0,003	0,001	-	1,968	3,933

#### Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

Årsavgifter nominellt Nettöknings %	Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
5 498 600	5 901 500	6 013 000	6 419 300	6 534 600	7 062 900	7 825 600	
	7,527	1,889	6,757	1,796	8,085	10,799	*)
Årsavgifter realt %	5 498 600	5 785 784	5 779 508	6 049 050	6 036 960	6 419 718	6 419 718
	-	5,223	5,109	10,011	9,791	16,340	16,752

#### Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

Årsavgifter nominellt Nettöknings %	Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
5 498 600	6 195 000	6 306 000	7 004 100	7 118 200	7 936 200	8 686 000	
	12,665	1,792	11,070	1,629	11,492	9,448	*)
Årsavgifter realt %	5 498 600	6 073 529	6 061 130	6 600 120	6 576 117	7 188 061	7 125 545
	-	10,456	10,230	20,033	19,596	30,725	29,588

\*) År 11 jämf. med år 6

## Inflationsuttagande 3% per år

	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
<u>Räntan oförändrad</u>	Ar							
Årsavgifter nominellt	5 498 600	5 612 800	5 729 800	5 849 900	5 972 800	6 224 200	7 067 300	
Nettoökning %		2,077	2,085	2,096	2,101	4,209	13,546	*)
Årsavgifter realt	5 498 600	5 449 320	5 400 886	5 353 487	5 306 755	5 369 050	5 258 735	
%		0,896	1,777	2,639	3,489	2,356	4,362	

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Ar								
Årsavgifter nominellt	5 498 600	5 905 800	6 022 200	6 434 000	6 555 600	7 096 700	7 926 500	
Nettoökning %		7,406	1,971	6,838	1,890	8,254	11,693	*)
Årsnytt bostäder								Ökning 3% per år
Årsavgifter realt	5 498 600	5 753 786	5 676 501	5 888 021	5 824 566	6 121 676	5 888 060	
%		4,277	3,235	7,082	5,928	11,332	7,265	

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Ar								
Årsavgifter nominellt	5 498 600	6 199 300	6 315 200	7 018 800	7 139 200	7 970 000	8 786 900	
Nettoökning %		12,743	1,870	11,141	1,715	11,637	10,250	*)
Årsavgifter realt	5 498 600	6 018 738	5 952 682	6 423 196	6 343 087	6 874 992	6 538 279	
%		9,459	8,258	16,815	15,358	25,032	18,908	

\*) År 11 jämf med år 6