

**Registrerad av Bolagsverket 2017-01-20**

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Tallgläntan i Gubbängen**  
Organisationsnummer: 769630-6815

## Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Distrikt:	Farsta
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stångcirkeln 3. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Cirkelevägen 26 och 28
Postadress:	122 44 Enskede
Tomtareal:	2 204 m <sup>2</sup>

## Byggnader

### Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	En byggnad med två trapphus
Våningsantal:	4 våningar med underliggande garage
Färdigställandeår:	2017

Övriga hus: Separat hus för cykelförråd på föreningens mark.

Boarea: 1 574,0 m<sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Bärande stomme	Prefabricerad betong
Fasadmaterial	Puts
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Balkonger	Betongplatta. Balkong med pinnräcke.
Uteplats	Betongmarksten
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmen distribueras som vattenburen värme till radiatorer med synliga stammar.
Bjälklag	Betong Prefabricerade betongelement
Hissar	Alla lägenheter nås via hiss.
Entrégolv	Keramiska plattor
Trapphusgolv	Keramiska plattor
Trapphusvägg	Målad betong
Trappor	Betong. Klädda med terrazzo.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventiler i badrum och kök. Tilluftsdon i sovrum och vardagsrum samt i förekommande fall i klädkammare/förråd.
Elinstallation	Varje lägenhet har separata abonnemang som tecknas med elleverantör. Fastigheten har ett enskilt abonnemang.
Sophantering	Utvändig behållare för hushållssopor. Käillsortering finns.
Cykelförråd	Finns i separat hus på föreningens mark.
Barnvagnsförråd	Finns i nedre entréplan i trapphus 1 och i entréplan i trapphus 2.
Förråd	Samtliga lägenheter har förrådsutrymmen beläget på vinden.
TV/Tele/IT	Kollektivt abonnemang för basutbud TV ingår i månadsavgiften. Fiber indraget i huset, därefter kopparledning till resp. lägenhet. Individuella abonnemang för internet och telefoni. Trådlöst inom lägenheten. Hub placerad i anslutning till elcentral.
Post mm.	Postlådor, namntavla och anslagstavla i entrén. Tidningshållare vid lägenhetsdörr.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp.

## Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	2
2 RoK	6
3 RoK	8
4 RoK	8
Summa	24

## Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Vitmålade	Målat**	
Kök	Ekparkett*	Vitmålade	Målat**	Vitvaror från Siemens. Kyl och frys i 3-4 rok och kombinerad kyl/frys 1-2 rok. Induktionshall och inbyggnadsugn. Mikro i överskåp. Diskmaskin i 3-4 rok. Förberett för diskmaskin i 1-2 rok.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare i 3-4 rok och kombimaskin i 1-2 rok. Spegel med belysning ovan handfat/kommod. Vattenburen handduksstork i 3-4 rok.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Gäller endast i 4 rok.
Vardagsrum	Ekparkett*	Vitmålade	Målat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Vitmålade	Målat**	

\*) Fabrikslackerad ekparkett

\*\*) Vitmålade med synliga skarvar

## Gemensamt

### Gemensamma utrymmen:

I huset eller separat anordning på gården finns gemensamma utrymmen för:

- Elcentral
- Barnvagnsrum
- Undercentral
- Fläktrum
- Cykelförråd i ett separat hus
- Avskärningskonstruktion i trä för källsortering finns på gården

Dessutom finns gemensamt:

- Kabel-TV anslutning
- Förberedd för bredbandsanslutning
- Postboxar i entrén

### Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på vinden.

### Parkering

Föreningen har tillgång till 15 bilplatser i ett garage samt en markparkeringsplats som avser handikapparkering för uthyrning till medlemmarna.

## Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet att vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

## Taxeringsvärde

### Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2018)

Bostäder	30 000 tkr
Garage	900 tkr
Totalt	30 900 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

## Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas ske under januari-februari, 2017.

## Inflyttning

Samtliga lägenheter beräknas flytta in etappvis fr.o.m. v 18 t.o.m. v 19, 2017.

## Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	38 295 tkr
Kostnad för entreprenaden	73 155 tkr
<b>Total slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>111 450 tkr</b>

\*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomisk förening

## Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser	89 050 tkr
Bottenlån	22 400 tkr
<b>Summa finansiering</b>	<b>111 450 tkr</b>

## Ränta och amortering

Bottenlån	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta + Amortering	
tkr	%	tkr	tkr	tkr	
22 400	3,00	672	109	781	preliminär ränta

### Ränta och amortering år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta*	672	669	665	662	658	654	630
Amortering**	109	115	121	128	135	143	188
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>781</b>	<b>784</b>	<b>786</b>	<b>790</b>	<b>793</b>	<b>797</b>	<b>818</b>

\*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i den ekonomiska planen och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan tex användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2016-12-20: 3 månader: 0,88%, 2 år: 0,65%, 5 år: 1,55%.

\*\*) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan. Amorteringsplan är ej fastställd.

## Avskrivningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning*	1 017	1 017	1 017	1 017	1 017	1 017	1 017
Beräknat underskott	-829	-822	-813	-805	-796	-787	-732

\*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

## Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	111 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	227 tkr	preliminär
Renhållning & återvinning	28 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	45 tkr	preliminär
Fastighetsel	48 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	26 tkr	preliminär
Fastighetsskatt	9 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	45 tkr	preliminär
<b>Summa driftutbetalningar</b>	<b>539 tkr</b>	

### Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning*	111	113	115	117	120	122	135
Fast-skötsel och adm.*	227	231	236	241	246	251	277
Renhållning & återvinning*	28	28	29	30	30	31	34
VA-utbetalningar*	45	45	46	47	48	49	54
Fastighetsel*	48	49	50	51	52	53	58
Försäkringar*	26	26	27	27	28	28	31
Fastighetsskatt**	9	9	9	10	10	10	11
Övriga utbetalningar*	45	46	47	48	49	50	55
<b>Summa driftutbetalningar</b>	<b>539</b>	<b>547</b>	<b>559</b>	<b>571</b>	<b>583</b>	<b>594</b>	<b>655</b>

\*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

\*\*) Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden t.o.m. 2017-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetskatt för garaget t.o.m. medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

### Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller likn:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel
- Hemförsäkring (Brf Tallgläntan svarar för medlemmars bostadsrättstillägg)
- Tjänster för bredband
- Tjänster för TV utöver basutbud
- Parkeringsplats

## Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning)

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	79 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>79 tkr</b>

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

### Fondavsättning år 1-6 och år 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avsättning dispositionsfond	0	13	26	39	52	65	134
Avsättning underhållsfond	79	81	82	84	86	87	96

## Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	672 tkr
Amortering	109 tkr
Driftutbetalningar	539 tkr
Fondavsättning	79 tkr
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>1 398 tkr</b>

## Första årets inbetalningar

Årsavgifter		759 kr/m <sup>2</sup> och år	1 195 tkr
Hyresinbetalningar			
Garageplatser	15 st	1 100 kr/pl och mån	198 tkr
Markparkeringsplats	1 st	400 kr/pl och mån	5 tkr
Summa inbetalningar			1 398 tkr

## Inbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Årsavgifter	1 195	1 207	1 218	1 230	1 242	1 255	1 324
Garageplatser	198	202	206	210	214	219	241
Markparkeringsplats	5	5	5	5	5	5	6
Summa	1 398	1 414	1 429	1 445	1 461	1 479	1 571

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,00%	1% högre
1	617	759	902
2	633	775	916
3	649	790	931
4	666	806	946
5	683	822	961
6	700	839	977
11	792	826	1 059

### Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	759	759	759
2	772	775	777
3	785	790	795
4	798	806	814
5	811	822	833
6	825	839	853
11	896	926	958

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteeökningar.

## Insatser, årsavgift och andelstal

Adress	Lgh-nr	Lgh-nr	Lägenhetsstorlek	Boarea m <sup>2</sup>	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Andelstal** årsavgift %	Andelstal insats %
Cirkelvägen 28	1-1001	1001	1 rok	29,5	2 100 000	2 087	2,1161	2,3582
	1-1002	1002	4 rok	86,5	4 450 000	5 319	5,3933	4,9972
	1-1003	1003	3 rok	68,0	3 700 000	4 159	4,2173	4,1550
	1-1101	1101	3 rok	68,0	3 600 000	4 196	4,2547	4,0427
	1-1102	1102	2 rok	46,5	2 850 000	3 073	3,1160	3,2004
	1-1103	1103	4 rok	86,5	4 500 000	5 319	5,3933	5,0533
	1-1201	1201	3 rok	68,0	3 800 000	4 196	4,2547	4,2673
	1-1202	1202	2 rok	46,5	2 975 000	3 073	3,1160	3,3408
	1-1203	1203	4 rok	86,5	4 700 000	5 319	5,3933	5,2779
	1-1301	1301	3 rok	68,0	4 000 000	4 196	4,2547	4,4919
	1-1302	1302	2 rok	46,5	3 100 000	3 073	3,1160	3,4812
1-1303	1303	4 rok	86,5	4 850 000	5 319	5,3933	5,4464	
Cirkelvägen 26	2-1001	1001	3 rok	68,0	3 700 000	4 159	4,2173	4,1550
	2-1002	1002	4 rok	86,5	4 500 000	5 282	5,3560	5,0533
	2-1003	1003	1 rok	29,5	2 100 000	2 087	2,1161	2,3582
	2-1101	1101	4 rok	86,5	4 450 000	5 319	5,3933	4,9972
	2-1102	1102	2 rok	46,5	2 850 000	3 073	3,1160	3,2004
	2-1103	1103	3 rok	68,0	3 600 000	4 196	4,2547	4,0427
	2-1201	1201	4 rok	86,5	4 600 000	5 319	5,3933	5,1656
	2-1202	1202	2 rok	46,5	2 975 000	3 073	3,1160	3,3408
	2-1203	1203	3 rok	68,0	3 800 000	4 196	4,2547	4,2673
	2-1301	1301	4 rok	86,5	4 750 000	5 319	5,3933	5,3341
	2-1302	1302	2 rok	46,5	3 100 000	3 073	3,1160	3,4812
2-1303	1303	3 rok	68,0	4 000 000	4 196	4,2547	4,4919	
Summa				1 574,0	89 050 000	98 617	100,0000	100,0000

\*\* Andelstalens beräkning bygger till största delen på boarea, men också på andra parametrar såsom exempelvis balkong, uteplats, extra toalettrum mm.

## Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut av bostadsrättshavare (köpare) enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:  
Andelsöverlåtelseavtal avseende köp av andelarna i Gallinula Nord ekonomisk förening.  
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad avseende byggnation på föreningens fastighet.  
Överenskommelse om fastställande av Brf Tallgläntans slutliga anskaffningskostnad.  
Avtal med Fortum avseende elnät och elhandel.  
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel.  
Avtal avseende städning.  
Avtal med ISS avseende ekonomisk förvaltning.  
Renhållnings- och återvinningsavtal  
VA-abonnemang med Stockholm Vatten.  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.  
Fjärrvärmeabonnemang med Fortum.  
Hisservice, jour och -larmöverföring  
Hissbesiktningsavtal  
Avtal om kabel-TV  
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna.  
Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnaden avseende förmedlingsuppdrag med mäklare.
- C** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stångcirkeln 3 genom att köpa andelarna i Gallinula Nord Ekonomisk förening, vilken var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter att skrivas ned och värdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 033 000. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som för närvarande är 22% på det ovanstående beloppet. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Tallgläntan. Denna har i lämpliga delar även ställts till Nordea.
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

---

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Solna, 2017-01-09

Ort och datum

  
Maria Wideroth

  
Björn Isaksson

  
Royem Mohsin

## INTYG

avseende bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Gubbängen, Stockholm kommun, Stockholms län.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-01-09, får härmed avge följande intyg.

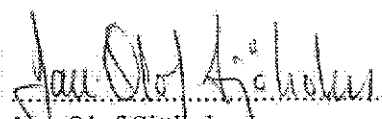
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

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 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

Stockholm den 11 januari 2017

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

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



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2017-01-11 för Brf Tallgläntan i Gubbängen**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2016-02-15  
Föreningens Stadgar registrerade 2015-09-16  
Bankoffert 2015-11-12 med komplettering via email 2016-02-16  
Andelsöverlåtelseavtal 2016-02-11  
Överenskommelse om fastställande av köpeskilling för andelar 2016-02-08  
Fastighetsfakta 2016-01-12  
Transportköpebrev 2016-02-11  
Entreprenadkontrakt 2016-02-11  
Köpekontrakt 2016-02-11  
Energiberäkning  
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2017-01-09  
Förbindelse från Veidekke ASA 2016-02-29  
Beräkning av tax.värde  
Situationsplan