

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDMYNTET****Organisationsnummer: 769629-5505****Kommun: Stockholms Kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

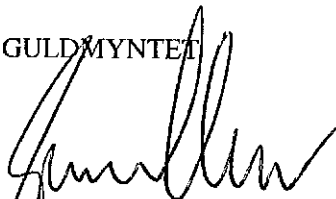
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2018-06-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDMYNTET

  
Lennart Wirén

  
Göran Olsson

  
Ann-Charlotte Eriksson Skyttmo

## BRF GULDMYNTET

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Guldmyntet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 71 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, 2019 och avslutas under kvartal 2, 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2018.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2018-06-28. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-03-29.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bankomaten 1, Stockholms kommun
Adress:	Kamrerarvägen 28-38
Tomtens areal:	ca 3 043 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 390 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 6 våningar i souterräng samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	71 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

#### Parkering

40 garageplatser i ett underliggande garage.

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

#### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum  
4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Styrelserum  
Utrymme för källsortering av sopor  
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Varmvatten-/vattenmätare

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning på berg och packad sprängbotten/plintar.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong, i enstaka fall gipsskivor på regelstomme.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpannor, med inslag av plåt.
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Terrasser:	Betong med ytskikt av trall.
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2018070609714

## BRF GULDMYNTET

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Kapphylla, garderob enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	Förstärkt vägg för montage av tv enligt lägenhetsblad
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Induktionshäll och ugn Kyl/frys, Integrerad diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla och klädstång.
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin enligt ritning. (förberett för handdukstork) Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	404 092 000 kr
Ospecificerat (kassa)	30 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>404 122 000 kr</b>

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180240
Taxeringsvärde bostäder ca	114 100 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 600 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	13 900 000	1	2,70%	375 300		375 300
Bottenlån	13 900 000	2	2,80%	389 200		389 200
Bottenlån	13 900 000	3	3,10%	430 900		430 900
Bottenlån	13 900 000	4	3,30%	458 700		458 700
Bottenlån	13 900 000	5	3,60%	500 400		500 400
Amortering					417 000	417 000
S:a lån	69 500 000			2 154 500	417 000	2 571 500
Insatser	228 641 000					
Upplåtelseavgifter	105 981 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>404 122 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**2 571 500**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,10%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 1 855 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 41 294 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**161 700**

## BRF GULDMYNTET

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	14 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	19 000	
Vattenavgifter	112 000	
Värmeavgifter	300 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	340 000	
Sophämtning (hushållssopor)	54 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	351 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	187 440	
Försäkringar	19 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour	10 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 543 940</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	36 000	
		<b>36 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>4 313 140</b>
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 136 230 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 390 kvm		3 413 470
Årsavgift bredband			187 440
Årsavgift varmvatten			136 230
Hyra garage	40 st	1 200 kr/plats och mån	576 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>4 313 140</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDDAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr
		Storlek <sup>2)</sup> Mark	Mark			kr	per mån		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
10901	55	2 RK	M	1,1105%	2 539 000	551 000	3 090 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
10902	49	2 RK	M	1,0357%	2 368 000	922 000	3 290 000	35 553	2 946	2 640	220	37 993	3 166	1 430	
11001	79	3 RK		1,4599%	3 338 000	1 852 000	5 190 000	49 834	4 153	2 640	220	52 474	4 373	2 130	
11002	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	651 000	3 190 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
11003	99	4 RK		1,7346%	3 966 000	2 124 000	6 090 000	59 210	4 934	2 640	220	61 850	5 154	2 430	
11101	82	3 RK		1,4975%	3 424 000	1 866 000	5 290 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130	
11102	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	651 000	3 190 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
11103	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 160 000	6 240 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
11201	82	3 RK		1,4975%	3 424 000	1 966 000	5 390 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130	
11202	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
11203	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 260 000	6 340 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
11301	82	3 RK		1,4975%	3 424 000	2 066 000	5 490 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130	
11302	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	1 251 000	3 790 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
11303	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 360 000	6 440 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
11401	55	2 RK		1,1354%	2 596 000	1 394 000	3 990 000	38 757	3 230	2 640	220	41 397	3 450	1 430	
11402	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	1 351 000	3 890 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
11403	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 610 000	6 690 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
20901	49	2 RK	M	1,0357%	2 368 000	922 000	3 290 000	35 553	2 946	2 640	220	37 993	3 166	1 430	
20902	55	2 RK	M	1,1105%	2 539 000	851 000	3 390 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
20903	62	2 RK	M	1,2229%	2 796 000	894 000	3 690 000	41 743	3 479	2 640	220	44 383	3 699	1 430	
21001	98	4 RK		1,7219%	3 937 000	2 153 000	6 090 000	58 777	4 898	2 640	220	61 417	5 118	2 430	
21002	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
21003	79	3 RK		1,4599%	3 338 000	1 752 000	5 090 000	49 834	4 153	2 640	220	52 474	4 373	2 130	
21101	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 160 000	6 240 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
21102	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
21103	83	3 RK		1,5098%	3 452 000	1 738 000	5 190 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130	
21201	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 260 000	6 340 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
21202	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	851 000	3 390 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
21203	83	3 RK		1,5098%	3 452 000	1 838 000	5 290 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130	
21301	103	4 RK		1,7845%	4 080 000	2 360 000	6 440 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430	
21302	55	2 RK		1,1105%	2 539 000	1 351 000	3 890 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430	
21303	83	3 RK		1,5098%	3 452 000	1 938 000	5 390 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130	

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	%		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
21401	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	2 610 000	6 690 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
21402	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	1 451 000	3 990 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
21403	83	3 RK	3 452 000	1,5098%	2 138 000	5 590 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130
30901	46	2 RK M	2 282 000	0,9981%	508 000	2 790 000	34 069	2 839	2 640	220	36 709	3 059	1 430
30902	55	2 RK M	2 539 000	1,1105%	951 000	3 490 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
30903	80	3 RK M	3 367 000	1,4726%	1 423 000	4 790 000	50 267	4 189	2 640	220	52 907	4 409	2 130
31001	80	3 RK	3 367 000	1,4726%	1 223 000	4 590 000	50 267	4 189	2 640	220	52 907	4 409	2 130
31002	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
31003	99	4 RK	3 966 000	1,7346%	1 925 000	5 891 000	59 210	4 934	2 640	220	61 850	5 154	2 430
31101	83	3 RK	3 452 000	1,5098%	1 238 000	4 690 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130
31102	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
31103	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	1 910 000	5 990 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
31201	83	3 RK	3 452 000	1,5098%	1 338 000	4 790 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130
31202	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	851 000	3 390 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
31203	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	2 010 000	6 090 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
31301	83	3 RK	3 452 000	1,5098%	1 438 000	4 890 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130
31302	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	1 351 000	3 890 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
31303	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	2 110 000	6 190 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
31401	83	3 RK	3 452 000	1,5098%	1 638 000	5 090 000	51 536	4 295	2 640	220	54 176	4 515	2 130
31402	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	1 451 000	3 990 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
31403	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	2 310 000	6 390 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
41001	80	3 RK M	3 367 000	1,4726%	1 423 000	4 790 000	50 267	4 189	2 640	220	52 907	4 409	2 130
41002	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	551 000	3 090 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
41003	79	3 RK	3 338 000	1,4599%	1 142 000	4 480 000	49 834	4 153	2 640	220	52 474	4 373	2 130
41101	98	4 RK	3 937 000	1,7219%	1 954 000	5 891 000	58 777	4 898	2 640	220	61 417	5 118	2 430
41102	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	651 000	3 190 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
41103	79	3 RK	3 338 000	1,4599%	1 342 000	4 680 000	49 834	4 153	2 640	220	52 474	4 373	2 130
41201	103	4 RK	4 080 000	1,7845%	1 910 000	5 990 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430
41202	55	2 RK	2 539 000	1,1105%	651 000	3 190 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430
41203	82	3 RK	3 424 000	1,4975%	1 366 000	4 790 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> VARMVATTEN
				kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr	per mån	kr	
41301	103	4 RK	1,7845%	4 080 000	2 010 000	6 090 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430		
41302	55	2 RK	1,1105%	2 539 000	751 000	3 290 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430		
41303	82	3 RK	1,4975%	3 424 000	1 416 000	4 840 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130		
41401	103	4 RK	1,7845%	4 080 000	2 110 000	6 190 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430		
41402	55	2 RK	1,1105%	2 539 000	1 351 000	3 890 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430		
41403	82	3 RK	1,4975%	3 424 000	1 466 000	4 890 000	51 118	4 260	2 640	220	53 758	4 480	2 130		
41501	103	4 RK	1,7845%	4 080 000	2 310 000	6 390 000	60 912	5 076	2 640	220	63 552	5 296	2 430		
41502	55	2 RK	1,1105%	2 539 000	1 451 000	3 990 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 430		
41503	55	2 RK	1,1354%	2 596 000	1 394 000	3 990 000	38 757	3 230	2 640	220	41 397	3 450	1 430		
Justering			-0,0010%				-5				-5				
<b>SUMMA</b>	<b>5 390</b>	<b>71</b>	<b>100,0000%</b>	<b>228 641 000</b>	<b>105 981 000</b>	<b>334 622 000</b>	<b>3 413 470</b>	<b>187 440</b>	<b>3 600 910</b>	<b>136 230</b>					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel inklusive el för framtidsfläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.  
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, eller terrass vissa belägna i markplan.  
Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.  
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,10%

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder:	114 100	2,0%	1,0%
Garage:	3 600	2,0%	1,0%

Uppräkning Fastighetsskatt  
per år

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
<b>Utfbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>								
Räntor	tkr -2 155	-2 142	-2 127	-2 112	-2 095	-2 078	-1 970	-1 831
Amorteringar	tkr -417	-457	-496	-536	-576	-616	-814	-1 013
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 544	-1 575	-1 607	-1 639	-1 672	-1 763	-1 946	-2 149
Fastighetsskatt garage	tkr -36	-37	-37	-38	-39	-40	-44	-48
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-130
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -4 152</b>	<b>-4 211</b>	<b>-4 267</b>	<b>-4 325</b>	<b>-4 382</b>	<b>-4 497</b>	<b>-4 774</b>	<b>-5 171</b>

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 693 707 721 736 750 750 765 845 933

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 737	3 812	3 888	3 966	4 045	4 126	4 556	5 031
Övriga intäkter	tkr 576	582	588	594	600	606	636	668
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 4 313</b>	<b>4 394</b>	<b>4 476</b>	<b>4 560</b>	<b>4 645</b>	<b>4 732</b>	<b>5 192</b>	<b>5 699</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 161</b>	<b>183</b>	<b>209</b>	<b>235</b>	<b>263</b>	<b>235</b>	<b>418</b>	<b>528</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 30
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 191</b>
varav ackumulerad avsättning	tkr 162
till fond för fastighetsunderhåll	tkr 324
	tkr 486
	tkr 648
	tkr 810
	tkr 972
	tkr 1 782
	tkr 2 592

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 855	-1 855	-1 855	-1 855	-1 855	-1 855	-1 855	-1 855
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr -1 439	-1 377	-1 312	-1 246	-1 178	-1 166	-785	-476
------------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll år 1-5 som ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 152	4 211	4 267	4 325	4 382	4 497	4 774	5 171

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A: Om räntenivån per 2018-05-25 ökar med 2,0%**  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,10%
- innehåller räntenivå per 2018-05-25	1,14%
- och en reserv för ränteökning	1,96%
Total ränta i finansieringsplan	3,10%

<b>B: Om räntenivån per 2018-05-25 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>								
Ränta	tkr 695	691	686	681	676	670	635	591
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 162	162	162	162	162	162	162	162
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -161	-183	-209	-235	-263	-235	-418	-528
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr 696</b>	<b>670</b>	<b>639</b>	<b>608</b>	<b>575</b>	<b>597</b>	<b>379</b>	<b>225</b>

**C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.**

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	15	32	49	67	85	193	327

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>
<b>Anskaffningsvärde</b>	46 127 kr

	kr/kvm <sup>2</sup>
<b>Anskaffningsvärde<sup>3</sup></b>	74 976 kr
<b>Insats och upplåtelseavgift</b>	62 082 kr
<b>Lån</b>	12 894 kr
<b>Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)</b>	668 kr
<b>Årsavgift varmvatten</b>	25 kr
<b>Driftskostnad<sup>3</sup></b>	286 kr
<b>Kassaflöde<sup>3</sup></b>	30 kr
<b>Avskrivning<sup>3</sup></b>	344 kr
<b>Fondavsättning<sup>2</sup></b>	30 kr
<b>Amortering<sup>3,4</sup></b>	114 kr
<b>Fondavsättning och amortering<sup>3,4</sup></b>	144 kr
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år<sup>3</sup></b>	93 kr

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 8 761 kvm

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning. Ej aktuellt i denna förening.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 juni 2018 för bostadsrättsföreningen Guldmynet, org. nr: 769629-5505.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen 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.

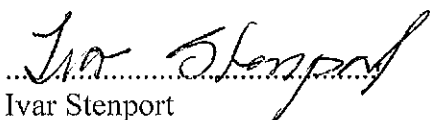
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

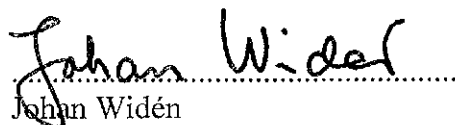
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 29 juni 2018



Ivar Stenport  
Civ.ing  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm



Johan Widén  
Civ.ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-29 för Brf Guldmyntet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                  | 2015-02-10 |
| 2. Registreringsbevis                   | 2018-06-11 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-06-28 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2018-06-28 |
| 5. Kreditoffert SEB                     | 2018-05-25 |
| 6. Exploateringsavtal                   | 2014-10-16 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret      | 2018-05-18 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde          | odaterat   |
| 9. Bygglovsbeslut                       | 2017-03-29 |
| 10. Underhållsplan                      | 2018-06-20 |
| 11. Ytsammanställning                   | 2017-01-10 |
| 12. Amorteringsplan                     | 2018-06-28 |
| 13. Samtal med kontrollansvarig         | 2018-06-14 |

*JW*