

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDMYNTET**

Organisationsnummer: 769629-5505

Kommun: Stockholms Kommun

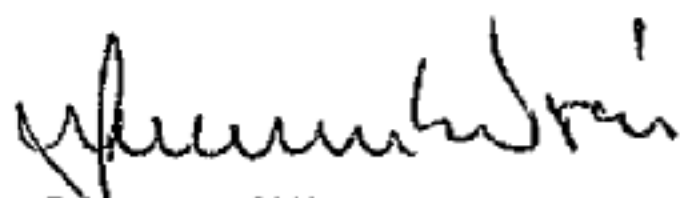

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|---|---------|
| 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

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 ordinär 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 regler |
| 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.



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) | <u>30 000 kr</u> |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad | 404 122 000 kr |

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 | | | | | |
| S:a finansiering | 404 122 000 | | | | | |

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**

| | |
|--|------------------|
| 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 |
| Summa driftskostnader | 1 543 940 |
| Övriga kostnader | |
| Fastighetsavgift bostäder h) | |
| Fastighetsskatt garage | 36 000 |
| | 36 000 |

| | |
|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar | 4 313 140 |
|--|------------------|

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 | 576 000 |
| | | 1 200 | kr/plats och mån |

| | |
|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | 4 313 140 |
|--|------------------|

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



| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET | | Andelstal ³⁾ | INSATS | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT | ÅRSAVGIFT | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT TOTAL | | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ |
|-------|---------------------------------------|-----------------------|------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|-------|-------------------------------------|-----------------|-------|---------------------------------------|
| | | Storlek ²⁾ | Mark | | | kr | kr | | kr | kr | | per mån | kr | |
| 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 | 35 353 | 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 | 35 353 | 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 ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark | Andelstal ³⁾ % | INSATS | | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT | | ÅRSAVGIFT LGH | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ | | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾ | |
|-------|---------------------------------------|--|------------------------------|-----------|-----------|-----------------------|--------|-------------------------------------|-------|------------------|--------|-------------------------------------|-------|---|----|
| | | | | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| 21401 | 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 | | |
| 21402 | 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 | | |
| 21403 | 83 | 3 RK | 1,5098% | 3 452 000 | 2 138 000 | 5 590 000 | 51 536 | 4 295 | 2 640 | 220 | 54 176 | 4 515 | 2 130 | | |
| 30901 | 46 | 2 RK | 0,9981% | 2 282 000 | 508 000 | 2 790 000 | 34 069 | 2 839 | 2 640 | 220 | 36 709 | 3 059 | 1 430 | | |
| 30902 | 55 | 2 RK | 1,1105% | 2 539 000 | 951 000 | 3 490 000 | 37 906 | 3 159 | 2 640 | 220 | 40 546 | 3 379 | 1 430 | | |
| 30903 | 80 | 3 RK | 1,4726% | 3 367 000 | 1 423 000 | 4 790 000 | 50 267 | 4 189 | 2 640 | 220 | 52 907 | 4 409 | 2 130 | | |
| 31001 | 80 | 3 RK | 1,4726% | 3 367 000 | 1 223 000 | 4 590 000 | 50 267 | 4 189 | 2 640 | 220 | 52 907 | 4 409 | 2 130 | | |
| 31002 | 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 | | |
| 31003 | 99 | 4 RK | 1,7346% | 3 966 000 | 1 925 000 | 5 891 000 | 59 210 | 4 934 | 2 640 | 220 | 61 850 | 5 154 | 2 430 | | |
| 31101 | 83 | 3 RK | 1,5098% | 3 452 000 | 1 238 000 | 4 690 000 | 51 536 | 4 295 | 2 640 | 220 | 54 176 | 4 515 | 2 130 | | |
| 31102 | 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 | | |
| 31103 | 103 | 4 RK | 1,7845% | 4 080 000 | 1 910 000 | 5 990 000 | 60 912 | 5 076 | 2 640 | 220 | 63 552 | 5 296 | 2 430 | | |
| 31201 | 83 | 3 RK | 1,5098% | 3 452 000 | 1 338 000 | 4 790 000 | 51 536 | 4 295 | 2 640 | 220 | 54 176 | 4 515 | 2 130 | | |
| 31202 | 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 | | |
| 31203 | 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 | | |
| 31301 | 83 | 3 RK | 1,5098% | 3 452 000 | 1 438 000 | 4 890 000 | 51 536 | 4 295 | 2 640 | 220 | 54 176 | 4 515 | 2 130 | | |
| 31302 | 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 | | |
| 31303 | 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 | | |
| 31401 | 83 | 3 RK | 1,5098% | 3 452 000 | 1 638 000 | 5 090 000 | 51 536 | 4 295 | 2 640 | 220 | 54 176 | 4 515 | 2 130 | | |
| 31402 | 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 | | |
| 31403 | 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 | | |
| 41001 | 80 | 3 RK | 1,4726% | 3 367 000 | 1 423 000 | 4 790 000 | 50 267 | 4 189 | 2 640 | 220 | 52 907 | 4 409 | 2 130 | | |
| 41002 | 55 | 2 RK | 1,1105% | 2 539 000 | 551 000 | 3 090 000 | 37 906 | 3 159 | 2 640 | 220 | 40 546 | 3 379 | 1 430 | | |
| 41003 | 79 | 3 RK | 1,4599% | 3 338 000 | 1 142 000 | 4 480 000 | 49 834 | 4 153 | 2 640 | 220 | 52 474 | 4 373 | 2 130 | | |
| 41101 | 98 | 4 RK | 1,7219% | 3 937 000 | 1 954 000 | 5 891 000 | 58 777 | 4 898 | 2 640 | 220 | 61 417 | 5 118 | 2 430 | | |
| 41102 | 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 | | |
| 41103 | 79 | 3 RK | 1,4599% | 3 338 000 | 1 342 000 | 4 680 000 | 49 834 | 4 153 | 2 640 | 220 | 52 474 | 4 373 | 2 130 | | |
| 41201 | 103 | 4 RK | 1,7845% | 4 080 000 | 1 910 000 | 5 990 000 | 60 912 | 5 076 | 2 640 | 220 | 63 552 | 5 296 | 2 430 | | |
| 41202 | 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 | | |
| 41203 | 82 | 3 RK | 1,4975% | 3 424 000 | 1 366 000 | 4 790 000 | 51 118 | 4 260 | 2 640 | 220 | 53 758 | 4 480 | 2 130 | | |



| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET | | Andelstal ³⁾ | INSATS kr | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT | ÅRSAVGIFT | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr | | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------|------|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------|----------------|--|---|-------|---|
| | | Storlek ²⁾ | Mark | | | kr | kr | | kr | kr | | kr | 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 | | |
| SUMMA | 5 390 | 71 | | 100,0000% | 228 641 000 | 105 981 000 | 334 622 000 | 3 413 470 | | 187 440 | | 3 600 910 | | 136 230 |

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt 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 upplåtelsavtal.
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 |
| Garage: | 3 600 |
| Uppräkning Fastighetsskatt per år | 2,0% |
| | 1,0% |

| År : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår: | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2028 | 2033 |
| Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond) | | | | | | | | |
| 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 |
| Driftskostnader 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 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | tkr -4 152 | -4 211 | -4 267 | -4 325 | -4 382 | -4 497 | -4 774 | -5 171 |
| Årsavgift, genomsnitt | kr/kvm 693 | 707 | 721 | 736 | 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 |
| SUMMA INBETALNINGAR | tkr 4 313 | 4 394 | 4 476 | 4 560 | 4 645 | 4 732 | 5 192 | 5 699 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | tkr 161 | 183 | 209 | 235 | 263 | 235 | 418 | 528 |

Föreningens kassa

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Ingående saldo | tkr 30 |
| KASSABEHÅLLNING | tkr 191 |
| 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 räkenskapsår 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.

*) Driftskostnader 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: Om räntenivån per 2018-05-25 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:

| | | | | | | | | |
|---|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 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 |
| Behov årsavgiftshöjning: | tkr 696 | 670 | 639 | 608 | 575 | 597 | 379 | 225 |

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 ¹ |
|--------------------------|---------------------|
| Anskaffningsvärde | 46 127 kr |

| | kr/kvm ² |
|---|---------------------|
| Anskaffningsvärde³ | 74 976 kr |
| Insats och upplåtelseavgift | 62 082 kr |
| Lån | 12 894 kr |
| Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten) | 668 kr |
| Årsavgift varmvatten | 25 kr |
| Driftskostnad³ | 286 kr |
| Kassaflöde³ | 30 kr |
| Avskrivning³ | 344 kr |
| Fondavsättning² | 30 kr |
| Amortering^{3,4} | 114 kr |
| Fondavsättning och amortering^{3,4} | 144 kr |
| Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år³ | 93 kr |

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 761 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning. Ej aktuellt i denna förening.

⁴ 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 Guldmyntet, 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.

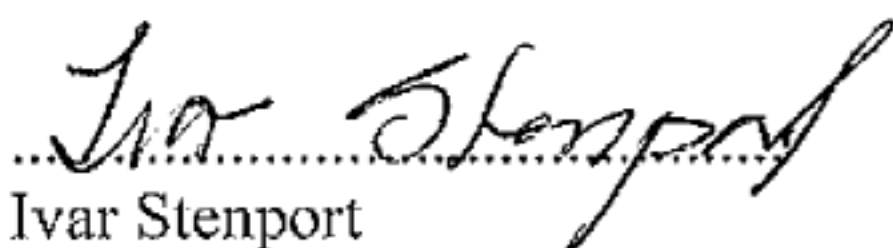
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

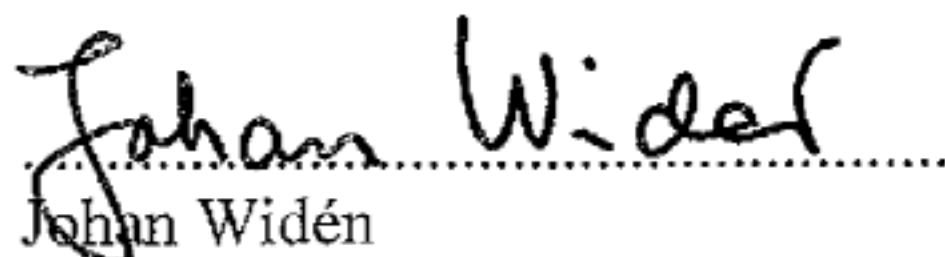
Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, 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. Bygglövsbeslut | 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