

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GYLLENE RATTEN
Stockholms kommun
ORG. NR: 769625-1466

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	7 - 8
F.	Lägenhetsredovisning	9 - 11
G.	Ekonomisk prognos	12
H.	Känslighetsanalys	13
I.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2014. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av september 2014 och avslutas i januari månad 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2014.

Föreningen har förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Gyllene Ratten 2 enligt köpekontrakt daterat 8 maj 2013 från Gyllene Ratten 2 AB samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB 8 maj 2013, om att uppföra 100 lägenheter i två flerbostadshus inom fastigheten Stockholm Gyllene Ratten 2.

Bilplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm Gyllene Ratten 2
Innehav:	Tomträtt
Adress:	Alva Myrdals Gata 6-8, Wendela Hebbes Gata 12-14, Lotta Svärds Gränd 9, 129 57 Hägersten
Fastighetens areal:	5 866 kvm
Bostadsarea:	6 310 kvm
Antal bostadslägenheter:	100
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i mars 2013 och färdigställs i december 2014.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i 4-6 våningar. Husen inrymmer 100 bostadslägenheter. Källare med lägenhetsförråd. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via vattenburet radiatorsystem. Värmeåtervinning av frånluft. Värmestammar och värmerör till radiatorerna dras synligt utanpå vägg.
Ventilation:	Ventilation via FX-aggregat placerade i fläktrum på vind.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Enskilt abonnemang per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Det finns två sopkasuner mot Alva Myrdals Gata och två sopkasuner mot Lotta Svärds Gränd.
Hissar:	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Kabel-TV / bredband / telefoni:	Anslutning till ComHem AB för leverans av TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

Entré/trapphus:	Plattor på golv. Närvarostyrd belysning. Postboxar i varje entre och tidningshållare vid lägenhetsdörr.
Barnvagns/rullstolsrum:	Barnvagns- rullstolsrum finns i entréplan för trapphus 1, 4 och 10 samt i källarplan för trapphus 2 och 3.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråden är belägna i källarplan och på vind. Golv av stålslipad betong. Förrådsväggar av stål nät, hylla med klädstång.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Platt- och stenmjölsbelagda gångytor, körytor, belysning, planteringar, parkmöbler, lekyta med fallskyddsmatta, cyckelställ.

Parkering

64 parkeringsplatser varav 18 i garage och 46 uteplatser.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktiga i tre gemensamhetsanläggningar och upplåta utrymme för dessa.

Tillsammans med fastigheten Gyllene Ratten 3 avseende gård, kvartersmark, parkeringsplatser och garage.

Tillsammans med fastigheterna Gyllene Ratten 1 och 3 avseende gata med fastighetstillbehör, planteringar och sophus.

Tillsammans med fastigheterna Gyllene Ratten 1 och 3 samt fastigheten Övernattningen 1,3 och 4 avseende sophus.

Ledningsrätt

Fastigheten kommer att belastas av ledningsrätter för fiber, fjärrvärme och el.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark samt källare under del av fastighet
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp eller duk
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong
Entrépartier:	Klarlackad ek alternativt aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum:	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, Kombinerad maskin i vissa lägenheter Bänkskiva, enl ritning
WC:	Klinker	Målat Kakel bakom tvättställ	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostad Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	246 635 700 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	246 735 700 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 122 195 000 kronor varav garage 1 195 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering kommer bostadsrättsföreningen att teckna avtal med SBAB Bank.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ningstid	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Amort kronor ³	Summa kronor
Lån 2	18 728 567	2 år	3,42	640 517	29 966	670 483
Lån 3	18 728 567	3 år	3,62	677 974	29 966	707 940
Lån 5	18 728 567	5 år	4,12	771 617	29 966	801 583
Summa	56 185 700			2 090 108	89 898	2 180 006
Insatser	190 550 000					
Summa Finansiering	246 735 700					
Kapitalkostnader				2 090 108	89 898	2 180 006

Not 1) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

Not 2) Ovan antagna räntesatser är ca 1,2 %-enheter över dagens nivå.

Not 3) Amortering år 1 = 89 898 kr, år 2 = 94 168 kr, år 3 = 98 641 kr. Efter bindningstidens utgång förutsätts amortering ske enligt en 50 årig serieplan.

Not 4) Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i resultatprognosen på sidan 12.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **2 180 006**

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	110 000	
Styrelsearvode	55 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	300 000	
Hisskostnader	50 000	
Vattenförbrukning	135 000	
Uppvärmning	380 000	
Elförbrukning	375 000	
Sotning	15 000	
Markskötsel och snöröjning	100 000	
Sophämtning	71 300	
TV, bredband och telefoni	104 400	
Försäkringar	57 000	
Garage och parkering	40 500	
Kostnader gemensamhetsanläggningar	160 000	
Summa driftskostnader ¹	1 968 200	1 968 200

Tomträttsavgäld **445 900**

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **189 390**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage ²	11 950	
	11 950	11 950

Reserv

Reserv³ **226 054**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor **5 021 500**

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Not 2

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten är kostnad i gemensamhetsanläggningen.

Not 3

Reserv som bör nyttjas för amortering vid överskott.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter			4 501 900
Årsavgift TV/Bredband/Telefoni ¹			104 400
Hyresintäkter öppna bilplatser ²	46 platser	400 kr/plats/månad	220 800
Hyresintäkter garageplatser ²	18 platser	900 kr/plats/månad	194 400
			5 021 500

Not 1) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgifter.

Not 2) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser och öppna parkeringsplatser under tre år. År ett upp till 30 %, år två upp till 20 % och år tre 10 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

LÄGENHETS- FÖRTECKNING Brf Gyllene Ratten	LÄGENHET							INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ²	Balkong ³ Mark	Andelstal %	Per månad		Per månad	Per månad	Per månad			
	Lantmäteri- verket	Internt												
Alva Myrdals gata 8	1 001	101	2 RoK	66	B	1,03677%	1 725 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977	
	1 002	102	3 RoK	75	B/M	1,15087%	1 895 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	1 003	103	2 RoK	40	M	0,70713%	1 245 000	31 834	2 653	1 044	87	32 878	2 740	
	1 004	104	3 RoK	77	B	1,17623%	1 945 000	52 953	4 413	1 044	87	53 997	4 500	
	1 005	105	2 RoK	52	B	0,85927%	1 395 000	38 683	3 224	1 044	87	39 727	3 311	
	1 101	111	2 RoK	66	B	1,03677%	1 825 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977	
	1 102	112	3 RoK	75	B	1,15087%	1 975 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	1 103	113	2 RoK	37	B	0,66910%	1 325 000	30 122	2 510	1 044	87	31 166	2 597	
	1 104	114	4 RoK	92	B	1,36640%	2 545 000	61 514	5 126	1 044	87	62 558	5 213	
	1 105	115	2 RoK	47	B	0,79588%	1 475 000	35 830	2 986	1 044	87	36 874	3 073	
	1 106	116	1 RoK	36	B	0,65642%	1 325 000	29 551	2 463	1 044	87	30 595	2 550	
	1 201	121	2 RoK	66	B	1,03677%	1 895 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977	
	1 202	122	3 RoK	75	B	1,15087%	2 045 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	1 203	123	2 RoK	37	B	0,66910%	1 375 000	30 122	2 510	1 044	87	31 166	2 597	
	1 204	124	4 RoK	92	B	1,36640%	2 625 000	61 514	5 126	1 044	87	62 558	5 213	
	1 205	125	2 RoK	47	B	0,79588%	1 525 000	35 830	2 986	1 044	87	36 874	3 073	
	1 206	126	1 RoK	36	B	0,65642%	1 375 000	29 551	2 463	1 044	87	30 595	2 550	
	1 301	131	2 RoK	66	B	1,03677%	1 975 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977	
	1 302	132	3 RoK	75	B	1,15087%	2 145 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	1 303	133	2 RoK	37	B	0,66910%	1 445 000	30 122	2 510	1 044	87	31 166	2 597	
	1 304	134	4 RoK	92	B	1,36640%	2 745 000	61 514	5 126	1 044	87	62 558	5 213	
	1 305	135	2 RoK	47	B	0,79588%	1 595 000	35 830	2 986	1 044	87	36 874	3 073	
	1 306	136	1 RoK	36	B	0,65642%	1 425 000	29 551	2 463	1 044	87	30 595	2 550	
	1 401	141	4 RoK	97	B	1,42979%	2 875 000	64 368	5 364	1 044	87	65 412	5 451	
	1 402	142	3 RoK	75	B	1,15087%	2 275 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	1 501	151	4 RoK	97	B	1,42979%	2 985 000	64 368	5 364	1 044	87	65 412	5 451	
	1 502	152	3 RoK	75	B	1,15087%	2 385 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405	
	Wendela Hebbes gata 12	1 001	201	3 RoK	70	B/M	1,08748%	1 945 000	48 957	4 080	1 044	87	50 001	4 167
		1 002	202	4 RoK	95	B/M	1,40444%	2 425 000	63 226	5 269	1 044	87	64 270	5 356
		1 101	211	3 RoK	71	B	1,10016%	1 995 000	49 528	4 127	1 044	87	50 572	4 214
		1 102	212	2 RoK	40	B	0,70713%	1 375 000	31 834	2 653	1 044	87	32 878	2 740
		1 103	213	3 RoK	70	B	1,08748%	1 995 000	48 957	4 080	1 044	87	50 001	4 167
		1 201	221	3 RoK	71	B	1,10016%	2 075 000	49 528	4 127	1 044	87	50 572	4 214
		1 202	222	2 RoK	40	B	0,70713%	1 425 000	31 834	2 653	1 044	87	32 878	2 740
		1 203	223	3 RoK	70	B	1,08748%	2 045 000	48 957	4 080	1 044	87	50 001	4 167
		1 301	231	3 RoK	71	B	1,10016%	2 175 000	49 528	4 127	1 044	87	50 572	4 214
		1 302	232	2 RoK	40	B	0,70713%	1 495 000	31 834	2 653	1 044	87	32 878	2 740

Wendela Hebbes gata 12

LÄGENHETS- FÖRTECKNING Brf Gyllene Ratten	LÄGENHET						INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵	ÅRSavgift TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ²	Balkong ³ Mark	Andelstal %		Per månad	Per månad		Per månad	
	Lantmåteri- verket	Internt										
Wendela Hebbes gata 14	1 303	233	3 RoK	70	B	1,08748%	2 125 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 401	241	3 RoK	71	B	1,10016%	2 275 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 402	242	2 RoK	40	B	0,70713%	1 545 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 403	243	3 RoK	70	B	1,08748%	2 195 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 501	251	3 RoK	71	B	1,10016%	2 375 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 502	252	2 RoK	40	B	0,70713%	1 595 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 503	253	3 RoK	70	B	1,08748%	2 295 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 001	301	4 RoK	95	B/M	1,40444%	2 425 000	63 226	5 269	1 044	64 270	5 356
	1 002	302	3 RoK	70	B/M	1,08748%	1 945 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 101	311	3 RoK	70	B	1,08748%	1 995 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 102	312	2 RoK	40	B	0,70713%	1 395 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 103	313	3 RoK	71	B	1,10016%	2 045 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 201	321	3 RoK	70	B	1,08748%	2 045 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 202	322	2 RoK	40	B	0,70713%	1 425 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
Lotta Svärds gränd 9	1 203	323	3 RoK	71	B	1,10016%	2 095 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 301	331	3 RoK	70	B	1,08748%	2 125 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 302	332	2 RoK	40	B	0,70713%	1 495 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 303	333	3 RoK	71	B	1,10016%	2 195 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 401	341	3 RoK	70	B	1,08748%	2 195 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 402	342	2 RoK	40	B	0,70713%	1 545 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 403	343	3 RoK	71	B	1,10016%	2 295 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 501	351	3 RoK	70	B	1,08748%	2 295 000	48 957	4 080	1 044	50 001	4 167
	1 502	352	2 RoK	40	B	0,70713%	1 595 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 503	353	3 RoK	71	B	1,10016%	2 395 000	49 528	4 127	1 044	50 572	4 214
	1 001	401	2 RoK	52	B	0,85927%	1 385 000	38 683	3 224	1 044	39 727	3 311
	1 002	402	3 RoK	77	B	1,17623%	1 925 000	52 953	4 413	1 044	53 997	4 500
	1 003	403	2 RoK	40	M	0,70713%	1 275 000	31 834	2 653	1 044	32 878	2 740
	1 004	404	3 RoK	75	B/M	1,15087%	1 895 000	51 811	4 318	1 044	52 855	4 405
1 005	405	2 RoK	66	B	1,03677%	1 675 000	46 674	3 890	1 044	47 718	3 977	

LÄGENHETS- FÖRTECKNING Brf Gyllene Ratten	LÄGENHET							INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶
	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Balkong ³ Mark	Andelstal %	Per månad		Per månad	Per månad			
	Lantmäteri- verket	Internt											
Adress	1 204	424	2 RoK	37	B	0,66910%	1 395 000	30 122	2 510	1 044	87	31 166	2 597
	1 205	425	3 RoK	75	B	1,15087%	2 075 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 206	426	2 RoK	66	B	1,03677%	1 845 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977
	1 301	431	1 RoK	36	B	0,65642%	1 345 000	29 551	2 463	1 044	87	30 595	2 550
	1 302	432	2 RoK	47	B	0,79588%	1 545 000	35 830	2 986	1 044	87	36 874	3 073
	1 303	433	4 RoK	92	B	1,36640%	2 695 000	61 514	5 126	1 044	87	62 558	5 213
	1 304	434	2 RoK	37	B	0,66910%	1 475 000	30 122	2 510	1 044	87	31 166	2 597
	1 305	435	3 RoK	75	B	1,15087%	2 175 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 306	436	2 RoK	66	B	1,03677%	1 925 000	46 674	3 890	1 044	87	47 718	3 977
	1 401	441	3 RoK	75	B	1,15087%	2 295 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 402	442	4 RoK	97	B	1,42979%	2 845 000	64 368	5 364	1 044	87	65 412	5 451
	1 501	451	3 RoK	75	B	1,15087%	2 395 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 502	452	4 RoK	97	B	1,42979%	2 945 000	64 368	5 364	1 044	87	65 412	5 451
	1 001	1 001	2 RoK	59	B/M	0,94802%	1 595 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 002	1 002	1 RoK	31	M	0,59303%	1 085 000	26 698	2 225	1 044	87	27 742	2 312
	1 003	1 003	3 RoK	75	B/M	1,15087%	1 975 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 101	1 011	2 RoK	59	B	0,94802%	1 695 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 102	1 012	2 RoK	59	B	0,94802%	1 675 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 103	1 013	3 RoK	75	B	1,15087%	2 085 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 201	1 021	2 RoK	59	B	0,94802%	1 745 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 202	1 022	2 RoK	59	B	0,94802%	1 725 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 203	1 023	3 RoK	75	B	1,15087%	2 185 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
	1 301	1 031	2 RoK	59	B	0,94802%	1 795 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 302	1 032	2 RoK	59	B	0,94802%	1 775 000	42 679	3 557	1 044	87	43 723	3 644
	1 303	1 033	3 RoK	75	B	1,15087%	2 285 000	51 811	4 318	1 044	87	52 855	4 405
diff						-0,00001%		11				11	
S:a	100			6 310		100,00000%	190 550 000	4 501 900		104 400		4 606 300	

1) RoK = antal rum och kök

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) B=Balkong M=Mark

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband, telefoni.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Arsavgifter efter schablon	4 501 900	4 591 938	4 683 777	4 777 452	4 873 001	4 970 461	5 069 871	5 171 268	5 274 693	5 380 187	5 487 791
Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	104 400	106 488	108 618	110 790	113 006	115 266	117 571	119 923	122 321	124 768	127 263
Arsavgift kr/m²	730	744	759	774	790	806	822	838	855	872	889
Övriga intäkter	415 200	423 504	431 974	440 614	449 426	458 414	467 583	476 934	486 473	496 202	506 126
Hysesintäkter	415 200	423 504	431 974	440 614	449 426	458 414	467 583	476 934	486 473	496 202	506 126
Summa intäkter	5 021 500	5 121 930	5 224 369	5 328 856	5 435 433	5 544 142	5 655 025	5 768 125	5 883 488	6 001 157	6 121 180
Kapitalkostnader											
Räntor	2 090 108	2 086 764	2 083 281	2 079 591	2 075 748	2 071 721	2 067 504	2 063 086	2 058 458	2 053 611	2 048 533
Amorteringar	89 898	94 168	98 641	103 326	108 234	113 375	118 760	124 401	130 310	136 500	142 984
Driftkostnader	1 968 200	2 007 564	2 047 715	2 088 670	2 130 443	2 173 052	2 216 513	2 260 843	2 306 060	2 352 181	2 399 225
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	189 390	193 178	197 041	200 982	205 002	209 102	213 284	217 550	221 901	226 339	230 865
Akkumulerad fondavsättning	189 390	382 568	579 609	780 591	985 593	1 194 695	1 407 979	1 625 529	1 847 429	2 073 768	2 304 633
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt garagelokaler	11 950	12 189	12 433	12 681	12 935	13 194	13 458	13 727	14 001	14 281	14 567
	11 950	12 189	12 433	12 681	12 935	13 194	13 458	13 727	14 001	14 281	14 567
Tomträttsavgäld	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900	445 900
Annan kostnad	226 054	230 575	235 187	239 890	244 688	249 582	254 574	259 665	264 858	270 155	275 559
Avskrivning byggnad, linjär 120 år	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782	1 550 782
Avskrivning tomträtt, linjär 120 år	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709	302 709
Arets likviditetsöverskott	0	51 592	104 191	157 815	212 483	268 216	325 033	382 954	441 999	502 190	563 548
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	151 592	255 783	413 598	626 082	894 298	1 219 331	1 602 284	2 044 284	2 546 474	3 110 022
Arets redovisningsmässiga resultat	-1 763 593	-1 707 731	-1 650 659	-1 592 350	-1 532 774	-1 471 900	-1 409 698	-1 346 136	-1 281 182	-1 214 801	-1 146 959
Summa kostnader	5 021 500	5 121 930	5 224 369	5 328 856	5 435 433	5 544 142	5 655 025	5 768 125	5 883 488	6 001 157	6 121 180
Utbetalningar (summa kostnader minus överskott)	5 021 500	5 070 338	5 120 178	5 171 041	5 222 950	5 275 926	5 329 992	5 385 171	5 441 488	5 498 967	5 557 633
Kostnader (summa kostnader plus avskrivningar minus amortering)	6 785 093	6 829 661	6 875 028	6 921 206	6 968 207	7 016 042	7 064 723	7 114 261	7 164 669	7 215 958	7 268 140
Låneskuld											
* Kassabehållning inkl fond	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
	56 185 700	56 095 802	56 001 634	55 902 993	55 799 667	55 691 433	55 578 058	55 459 298	55 334 897	55 204 587	55 068 087
	289 390	534 160	835 392	1 194 190	1 611 675	2 088 993	2 627 310	3 227 813	3 891 713	4 620 241	5 414 655
Förutsättningar											
Arsavgifter och hyror höjs med 2% per år.											
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.											
Antagen inflation 2,0 %.											
Medelränta är 3,72 %.											

Avskrivningar enligt linjär plan, 120 år avseende byggnad och 200 år avseende tomträtt. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	730	745	759	775	790	806	822	839	855	872	890
Antagen räntenivå + 1%	819	833	848	863	879	894	910	926	943	960	977
Antagen räntenivå + 2%	908	922	937	952	967	982	998	1014	1031	1047	1064
Antagen räntenivå - 1%	641	656	671	686	702	718	734	751	768	785	803
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	767	786	805	826	846	867	889	911	934
Antagen inflationsnivå + 2%	730	752	774	797	821	846	871	898	925	953	983
Antagen inflationsnivå - 1 %	730	741	752	764	775	787	799	811	824	836	849

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,72 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

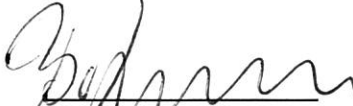
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 2 juni 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLENE RATTEN


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 juni 2014 för bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten, org. nr: 769625-1466

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.

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

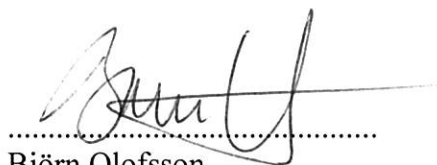
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

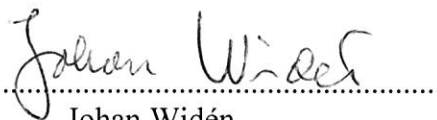
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 16 juni 2014



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-16 för Brf Gyllene Ratten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-08-23
2. Registreringsbevis	2014-06-12
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-05-08
4. Köpekontrakt för marken	2013-05-08
5. Kreditoffert	2013-04-09
6. Utdrag från fastighetsregistret	2014-06-05
7. Beräkning av taxeringsvärde	2014-03-04
8. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-12-15
9. Försäkringsbrev fullgörandegaranti	2013-08-14
10. Ritning A-99.1-001	2013-02-19
11. Adressbeslut	2012-01-31
12. Bo- och lokalareor	2013-04-29
13. Bekräftelse	2014-06-13
14. Räntor per 2014-06-12	2014-06-12
15. Utkast till tilläggsavtal avs. tomträtt	odaterat
16. Ritning B-63-1-130	2014-03-18
17. Ritning 472.1/1-47	odaterad
18. Bekräftelse	2014-06-12
19. Ritning A-99.1-100	2013-03-18
20. Ritning A-99.1-101	2013-02-18
21. Ritning A-99.1-400	2013-02-18
22. Offert Com hem	2013-08-27