

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLENE TIDEN

I GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheterna

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabel

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden (769609-6564) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av tre flerbostadshus i fyra våningar med vinds- och källarplan . Bostadshusen inrymmer totalt 81 st. bostadslägenheter och 1 butik ett mindre kontor samt 2 lagerutrymmen.

Husen, som är belägna i stadsdelen Majorna i Göteborg är uppförda 1947 och är ROT-renoverade 1987 då bl.a utbyte av stammar, fönster samt komplettering med tegel på fasader utfördes. Även tre st. etagelägenheter byggdes vid denna tidpunkt. Under 1992 byggdes en gavellägenhet på nedre botten i ett av husen.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnadsuppgifter är schabloniserade. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till april 2004.

Fastighetsskatten är beräknad utifrån 2003 års taxeringsvärde då taxeringsvärde för år 2004 saknas vid planens upprättande.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Majorna 122:11
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Blåsutgatan 9 – 23 Göteborg
Tomternas areal:	3992 kvm
Bostadsarea totalt:	4 554 kvm
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 3 st. fyra våningars bostadshus med delvis inredd vind och souterrängvåning som bl.a innehåller 1 lägenhet. Byggnaderna är uppförda 1947 med högt fritt läge på Blåsutgatan i Majorna.
Servitut/nyttjanderätt:	För Majorna 122:11 finns 2 avtalsservitut till last för fastigheten registrerade i fastighetsboken hos Göteborgs Tingsrätt och avser följande: "Villa", Akt: 14-lm1-47/986.1 "Område Akt: 14-lm1-47/987.1 Dessutom finns en "ledningsrätt" till last för fastigheten Akt: 1480k-1995f17.1
Taxeringsvärde 2003:	Totalt 37 436 700 Kr som fördelar sig enligt följande: Bostäder 36 875 000 Kr Lokaler 561 700 Kr
Typkod:	320
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Soprum med delvis källsortering
Vindsförråd
3 st. tvättstugor med tillhörande torkrum
Porttelefonanläggning
Tre trapphus med hiss samt 6 trapphus utan hiss
Cykelrum
Kabel-TV med höghastighetsinternet
Samlingslokal med tillhörande bastu

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av grönytor och asfalterade gångytor samt parkeringsplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundmurar mot berg
Källarväggar:	Tegel och lättbetong
Bjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Tegel och lättbetong
Tak:	Betongpannor
Fönster:	3-glas (2 + 1)
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft i kök och bad.
Övrigt:	Trappor, vilplan och avstigningsplan av kalksten

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, fläktkåpa, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Ekiparkett / linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vindar inrymmer 1 lägenhet / huskropp samt lägenhetsförråd.
I källarutrymmet i en huskropp inryms en souterränglägenhet
I resp. huskropp finns tvättstuga med tillhörande torkrum.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det vid framkommit en del brister som skall åtgärdas snarast. Se bilagt protokoll från Primär fastighetsförvaltning AB.

Brf Gyllene tiden

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	36 875 100	98,50
Lokaler	561 700	1,50

Schablonintäkt 1 123 104

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	80 000 000
Föreningsbildning	506 250
Lagfart	1 200 825
Fondering	1 500 000
Pantbrev	0

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån 32 500 000

4,20% 1 365 000 50 000
1 365 000 50 000

Brf Gyllene tiden

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor (fast ränta i 11 år)	1 365 000	1 362 900	1 360 800	1 358 700	1 356 600	1 354 500	1 341 900
Amorteringar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
							1 391 900
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vattenförbrukning	95 280	97 186	99 129	101 112	103 134	105 197	116 146
Uppvärmning	476 400	485 928	495 647	505 559	515 671	525 984	580 729
Elförbrukning	66 696	68 030	69 391	70 778	72 194	73 638	81 302
Renhållning	42 876	43 734	44 608	45 500	46 410	47 339	52 266
Försäkringar	47 640	48 593	49 565	50 556	51 567	52 598	58 073
Fastighetsskötsel / reparationer	142 920	145 778	148 694	151 668	154 701	157 795	174 219
Städning	95 280	97 186	99 129	101 112	103 134	105 197	116 146
							1 300 779

Yttre underhållsfond

	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder byggnad	184 376	188 063	191 824	195 661	199 574	203 565	224 753
Fastighetsskatt lokaler	5 617	5 729	5 844	5 961	6 080	6 202	6 847
Schablonskatt / inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
							231 600

3 259 502

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	2 755 541	2 780 251	2 805 498	2 831 292	2 857 644	2 884 565	3 026 011
Hyror	191 544	195 375	199 282	203 268	207 333	211 480	233 491
Ränteintäkter							
							3 259 502

662

Brf Gyllene tiden

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,1 % -enheter / år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	1 415 000	1 445 350	1 475 600	1 505 750	1 535 800	1 565 750	1 714 000
Driftkostnader	1 067 092	1 088 434	1 110 203	1 132 407	1 155 055	1 178 156	1 300 779
Avsättning till fond för yttre underhåll	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223
Övriga kostnader	189 993	193 792	197 668	201 622	205 654	209 767	231 600
							3 581 602

Hysesintäkter

	191 544	195 375	199 282	203 268	207 333	211 480	233 491
							3 581 602
							732

2. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	1 415 000	1 477 800	1 540 400	1 602 800	1 665 000	1 727 000	2 034 000
Driftkostnader	1 067 092	1 099 105	1 132 078	1 166 040	1 201 021	1 237 052	1 434 082
Avsättning till fond för yttre underhåll	275 000	283 250	291 748	300 500	300 587	309 605	358 917
Övriga kostnader	189 993	195 692	201 563	207 610	213 838	220 253	255 334
							4 082 333

Hysesintäkter

	191 544	197 290	203 209	209 305	215 584	222 052	257 419
							4 082 333
							836

Brf Gyllene tiden Lågenheter

Ränta 4,30% bunden 2 år

Lgh nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
101	Bug 9a	1	Lennart Packendorff	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
102	Bug 9a	1	Martin Magnelli	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
103	Bug 9a	2	Fredrik Hallén	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
104	Bug 9a	2	Monica Trönberg	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
105	Bug 9a	3	Anna Wallinder	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
106	Bug 9a	3	Erika Palmgren	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
107	Bug 9a	4	Anders Johansson	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
108	Bug 9a	4	Fredrik Isenbom	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
109	Bug 9b	1	Cecilia Bang	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 723	-922	56 675	10 368
110	Bug 9b	1	Annikka Sarenstrand	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 723	-922	56 675	10 368
111	Bug 9b	2	Inger Svernungsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 723	-858	56 675	10 913
112	Bug 9b	2	Claudia Lykova	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 723	-858	56 675	10 913
113	Bug 9b	3	Therese Petersson	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568
114	Bug 9b	3	Na Borzadi Baghaei	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568
115	Bug 9b	4	Josip Strakali	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568
116	Bug 9b	4	Jimmy Wängdal	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568
117	Bug 9c	1	Tobias Strand	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
118	Bug 9c	1	Caroline Törkvist	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
119	Bug 9c	2	Mohamed Taman	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
120	Bug 9c	2	Frida Nilsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
121	Bug 9c	3	Levente Micsik	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
122	Bug 9c	3	Inga-Lill Carlberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
123	Bug 9c	4	Evy Andersson	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
124	Bug 9c	4	Jesper Friberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
125	Bug 9d	1	Johannes Carlén	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
126	Bug 9d	1	Linda Fogel	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368
127	Bug 9d	2	Katarina Bergström	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
128	Bug 9d	2	Martin Larsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913
129	Bug 9d	3	Hasse Agenfelt	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
130	Bug 9d	3	Jessica Forsberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459
131	Bug 9d	4	Mattias Nilsson	47	2 rok	1,12	1,08	548 831	30 945		2 579	4 545	3 955	4 560	-605	54 723	11 677
132	Bug 9d	4	Cecilia Wigström Nilsson	89	5 rok	1,79	2,03	1 029 562	49 324		4 110	7 800	6 693	7 480	-787	89 760	11 568

Ränta 4,30% bunden 2 år																	
Lgh nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
133	Bug 11	1	Kenny Karlsson		67 3 rok	1,39	1,37	694 632	38 164		3 180	5 669	4 923	5 765	-843	69 184	10 368
134	Bug 11	1	Yvonne Johansson		54 2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598		2 717	4 723	4 121	4 885	-764	58 616	10 368
135	Bug 11	2	Patrik Johansson		67 3 rok	1,39	1,44	731 192	38 164		3 180	5 800	5 014	5 765	-751	69 184	10 913
136	Bug 11	2	Imma Andersson		54 2 rok	1,18	1,16	589 319	32 598		2 717	4 828	4 195	4 885	-690	58 616	10 913
137	Bug 11	3	Charlotta Sjöstedt		67 3 rok	1,39	1,51	767 752	38 164		3 180	5 931	5 106	5 765	-659	69 184	11 459
138	Bug 11	3	Sonja Martinsson		54 2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598		2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
139	Bug 11	4	Pernille Madsen		67 3 rok	1,39	1,54	782 375	38 164		3 180	5 984	5 143	5 765	-623	69 184	11 677
140	Bug 11	4	Per Ligander		114 5 rok	2,23	2,55	1 293 882	61 528		5 127	9 764	8 373	9 333	-960	111 998	11 350
141	Bug 13	1	Daniel Casernd		54 2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598		2 717	4 723	4 121	4 885	-764	58 616	10 368
142	Bug 13	1	Martin Olsson		36 1 rok	0,89	0,74	373 235	24 618		2 051	3 389	2 988	3 733	-746	44 801	10 368
143	Bug 13	2	Thomas Petersson		54 2 rok	1,18	1,16	589 319	32 598		2 717	4 828	4 195	4 885	-690	58 616	10 913
144	Bug 13	2	Rickard Söderström		36 1 rok	0,89	0,77	392 879	24 618		2 051	3 459	3 037	3 733	-696	44 801	10 913
145	Bug 13	3	Wallenstam		54 2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598		2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
146	Bug 13	3	Camilla Lökken		36 1 rok	0,89	0,81	412 523	24 618		2 051	3 530	3 086	3 733	-647	44 801	11 459
147	Bug 13	4	Daniel Sandström		54 2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598		2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
148	Bug 13	4	Olof Tuilberg		36 1 rok	0,89	0,81	412 523	24 618		2 051	3 530	3 086	3 733	-647	44 801	11 459
149	Bug 15	1	Inge Lindau		54 2 rok	1,39	1,37	694 632	38 164		3 180	5 669	4 923	5 928	-1 005	71 137	10 368
150	Bug 15	1	Viveka Nordström		67 3 rok	1,18	1,16	589 319	32 598		2 717	4 723	4 121	5 047	-927	60 568	10 368
151	Bug 15	2	Ola Mellberg		54 2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598		3 180	5 669	4 923	5 928	-1 005	71 137	10 368
152	Bug 15	2	Margareta Olsson		67 3 rok	1,39	1,44	731 192	38 164		3 180	5 800	5 014	5 931	-917	71 174	10 913
153	Bug 15	3	Jonas Theng		54 2 rok	1,18	1,23	624 678	32 598		2 717	4 955	4 283	5 047	-764	60 568	11 568
154	Bug 15	3	Eva Krantz		67 3 rok	1,39	1,53	775 064	38 164		3 180	5 958	5 124	5 928	-804	71 137	11 568
155	Bug 15	4	Frida Sundvall		54 2 rok	1,18	1,23	624 678	32 598		2 717	4 955	4 283	5 047	-764	60 568	11 568
156	Bug 15	4	Maria Case		67 3 rok	1,39	1,53	775 064	38 164		3 180	5 958	5 124	5 928	-804	71 137	11 568
157	Bug 17	1	Fredrik Svensson		73 3 rok	1,42	1,49	756 838	39 129		3 261	5 973	5 159	6 201	-1 042	74 408	10 368
158	Bug 17	1	David Stenberg		61 2 rok	1,29	1,25	632 427	35 461		2 955	5 221	4 541	5 319	-777	63 827	10 368
159	Bug 17	2	Djal Hermansen		73 3 rok	1,42	1,57	796 672	39 129		3 261	6 115	5 259	6 201	-942	74 408	10 913
160	Bug 17	2	Bo Hallberg		61 2 rok	1,29	1,31	665 712	35 461		2 955	5 341	4 625	5 319	-694	63 827	10 913
161	Bug 17	3	Mathias Persson		73 3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129		3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
162	Bug 17	3	Irene Albrecht		61 2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351		2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
163	Bug 17	4	Nils Uggla		73 3 rok	1,42	1,68	852 439	39 129		3 261	6 315	5 399	6 201	-802	74 408	11 677
164	Bug 17	4	Sven Holmér		107 4 rok	2,01	2,42	1 226 111	55 334		4 611	9 005	7 687	8 415	-728	100 976	11 459

Ränta 4,30% bunden 2 år																	
Lgh nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
165	Bug 19	1	Wallenstam	61	2 rok	1,28	1,25	632 427	35 351		2 946	5 212	4 532	5 482	-949	65 780	10 368
166	Bug 19	1	Marit Wingård	45	1 rok	1,05	0,92	466 544	28 911		2 409	4 081	3 580	4 384	-805	52 611	10 368
167	Bug 19	2	Ella Albert	61	2 rok	1,28	1,31	665 712	35 951		2 946	5 331	4 616	5 482	-866	65 780	10 913
168	Bug 19	2	Fredric Clemborn	45	1 rok	1,05	0,97	491 099	28 911		2 409	4 169	3 641	4 384	-743	52 611	10 913
169	Bug 19	3	Mattias Näslund	61	2 rok	1,28	1,39	705 655	35 951		2 946	5 474	4 716	5 482	-766	65 780	11 568
170	Bug 19	3	Jonas Kündig	45	1 rok	1,05	1,03	520 565	28 911		2 409	4 275	3 715	4 384	-669	52 611	11 568
171	Bug 19	4	Jan Andersson	61	2 rok	1,28	1,39	705 655	35 351		2 946	5 474	4 716	5 482	-766	65 780	11 568
172	Bug 19	4	Mattias Christenson	45	1 rok	1,05	1,03	520 565	28 911		2 409	4 275	3 715	4 384	-669	52 611	11 568
173	Bug 21	1	Malin Andersson	61	2 rok	1,28	1,25	632 427	35 911		2 946	5 212	4 532	5 319	-787	63 827	10 368
174	Bug 21	1	Traude Pettersson	73	3 rok	1,42	1,49	756 838	39 129		3 261	5 973	5 159	6 201	-1 042	74 408	10 368
175	Bug 21	2	Suzanne Andersson	61	2 rok	1,28	1,31	665 712	35 351		2 946	5 331	4 616	5 319	-703	63 827	10 913
176	Bug 21	2	Martin Elovsson	73	3 rok	1,42	1,57	796 672	39 129		3 261	6 115	5 259	6 201	-942	74 408	10 913
177	Bug 21	3	Ann Edvinsson	61	2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351		2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
178	Bug 21	3	Wallenstam	73	3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129		3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
179	Bug 21	4	Tomas Pettersson	61	2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351		2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
180	Bug 21	4	Katarina Enqvist	73	3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129		3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
181	Bug 23	BV	Heidi Sipilä	97	3 rok	1,81	2,13	1 079 763	49 951		4 163	8 032	6 871	7 592	-721	91 103	11 132

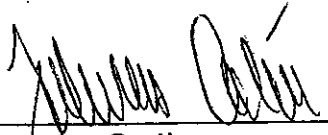
Brf Gyllene tiden																	
Lokaler																	
Lokal nr	Upp-gång	Vån	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
			Butik, Anna Persson	82						64 296				5 358			64 296
			Lager, JM-handel	40						19 164				1 597			19 164
			Lager, S Sundberg	50						12 252				1 021			12 252
			Kontor, A Andersson	20						14 832				1 236			14 832
			P-Platser	18						81 000				6 750			81 000
				210						191 544				15 962			191 544

[illegible]

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

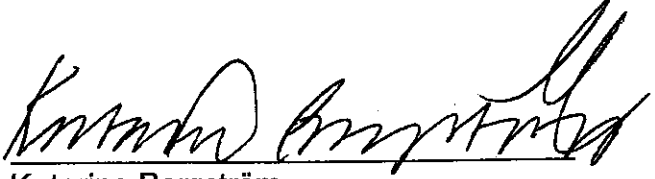
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

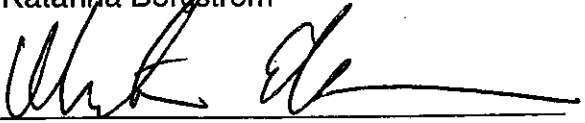
Göteborg 2004 - 02-16

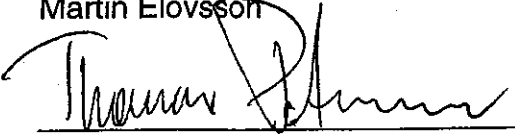

Johannes Carlén


Mattias Nilsson


Annika Sarenstrand tjug suppleant


Katarina Bergström


Martin Elovsson


Thomas Petersson

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden*, org nr 769609-6564, i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan augusti 2004-02-16.

Besiktningsprotokoll från 2003-09-30 (PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB).

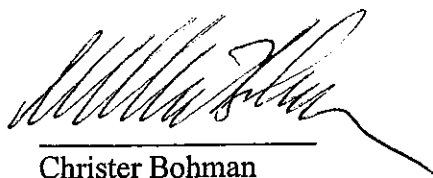
Köpekontrakt (utkast).

Stadgar.

Registreringsbevis.

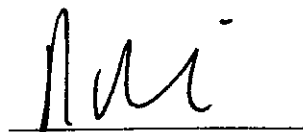
FDS-utdrag.

Stockholm 2004-02-23



Christer Bohman

Civ ing



Björn Rydén

Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden i Göteborg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Firma och ändamål	§ 1	Sid. 2.
Medlemskap	§ 2-3	Sid. 2.
Avgifter	§ 4	Sid. 2.
Övergång bostadsrätt	§ 5 – 9	Sid. 3.
Avsägelse av bostadsrätt	§ 10	Sid. 4.
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§ 11 – 23	Sid. 4 – 6.
Styrelse och revisorer	§ 24 – 29	Sid. 6 – 7.
Föreningsstämma	§ 30 – 35	Sid. 8 - 9.
Fonder	§ 36	Sid. 9.
Upplösning och likvidation	§ 37	Sid. 9.

030527 registrerades
stadgar, ~~stadgesändring~~ av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rose-Marie Nyström

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden i Göteborg

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen

Gyllene tiden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§5-9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsvgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt ekonomisk plan.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektriskt ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift motsvarande max. 2,5 % av ett basbelopp kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbor med honom/henne.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar (inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme),

golv (inkl. underliggande tätskikt eller sand) och tak. Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster: ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer, vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



§ 15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 16.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 17.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

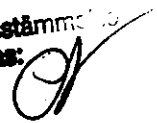
§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1.om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
- 2.om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3.om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
- 4.om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- 5.om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
- 6.om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
- 7.om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lotning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör. Denne skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar,

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28.

Revisorerna skall vara minst en jämte högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 15/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Denna skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall tas upp till behandling.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Föreningsstämma § 30.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 32.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Ärenden enligt § 32
- 18 Stämmans avslutande

på extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.



§ 35.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förepliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

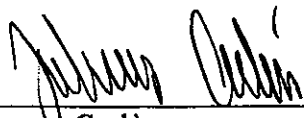
§ 37

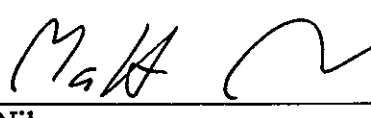
Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna

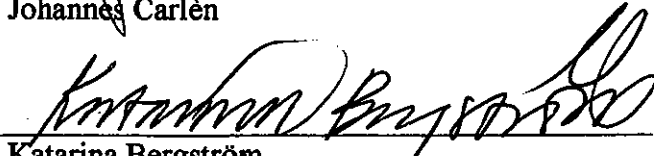
I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

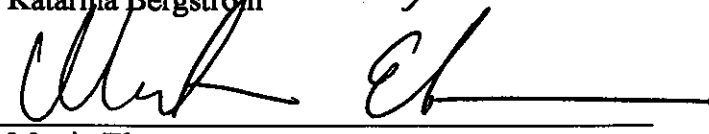
Ovanstående stadgar har antagits vid

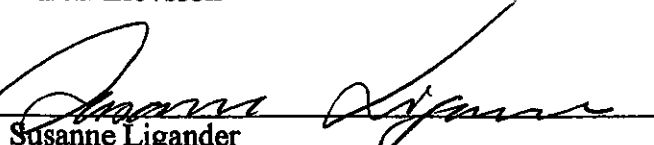
föreningsmöte den 2003 05 14.....

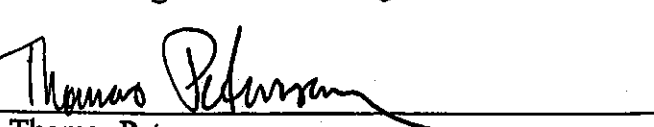

Johannes Carlén


Mattias Nilsson


Katarina Bergström


Martin Elovsson


Susanne Ligander


Thomas Peterson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

