

**EKONOMISK PLAN FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**DEKORERA PORSLINSFABRIKEN**

**Värmdö kommun**

**ORG. NR: 769631-5329**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Nyckeltal	5
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
G.	Lägenhetsredovisning	8-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken som har sitt säte i Värmdö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 19 januari 2016, 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 april månad 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av juni 2018 och avslutas i oktober månad 2018.

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 2018.

Föreningen har per den 12 mars 2018 förvärvat fastigheterna Gustavsberg 1:478 och 1:479 i Värmdö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheterna är enda tillgång. Fastigheterna överlättes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra någon fastighet eller del av fastighet utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 19 138 914 kronor. Föreningen har också den 12 mars 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 139 lägenheter och en lokal i fyra flerbostadshus med fem trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter är deltagande fastigheter i Gustavsberg GA:96 avseende garage där föreningen disponerar 68 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas via Porslinsgaragets samfällighetsförening.

Garageplatsavtal tecknas med samfällighetsföreningen. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat från samfällighetsföreningen. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till samfällighetsföreningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Värmdö Gustavsberg 1:478 och Värmdö Gustavsberg 1:479
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Johan Ekbergs Gränd 2-10 och Edla Sofias Gata 12-14
Fastighetens areal:	Gustavsberg 1:478, 2 690 kvm och Gustavsberg 1:479, 474 kvm
Bostadsarea:	7 723 kvm
Antal bostadslägenheter:	139
Lokalarea:	48 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En lokal, administrativ verksamhet.
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 15 december 2016. Startbesked har erhållits den 22 februari 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2016 och färdigställs i september 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	139 lägenheter fördelade på fem trappuppgångar i fyra flerbostadshus.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen värme med radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Sopkasuner för hushållssopor, miljöhus
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

### Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målade	Enl ritning	Närvarostyrd belydning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid lägenhetsdörrar
Teknikrum:	Betong	Målade*	Målat*	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Plastmatt	Målade	Målat	Utslagsvask
Rullstols-/ barnvagnsrum	Betong	Målade*	Målat*	Ståldörr, närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd	Betong	Målade*	Målat*	Nätväggar, närvarostyrd belysning

\* delvis omålat på vind

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el.

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna är delägare i gemensamhetsanläggning, Värmdö Gustavsberg GA:96, bestående av garage inom Fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:474, 1:475, 1:476, 1:477 och 1:466, Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaragets Samfällighetsförening. Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 636/9 999 andelar per fastighet, tillsammans för båda fastigheterna 1 272/9 999 andelar. De medlemmar i bostadsrättsföreningen som tecknar hyresavtal för garageplats parkerar på valfri ledig plats.

## Servitut och ledningsrätt

Fastigheterna kommer genom servitutsavtal vara servitutshavare med rätt att uppföra, och för all framtid underhålla och förnya delar av grundläggning med tillhörande dräneringsledningar och brunnar. Tjänande fastighet är Värmdö Gustavsberg 2:1.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, Hus ett har källare
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcken i metall
Uteplatser:	Betongplattor, räcken omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Puts hus 1, 2 och 4, Tegel hus 3
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Bandtäkt plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad Fönsterbänkar i sten
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk i sten
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerade kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning Fönsterbänk i sten
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning Fönsterbänk i sten
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Tvättmaskin och torktumlare Vissa lägenheter har kombimaskin

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

**Försäkringar/Garantier**

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enl. 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikanos Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring är tecknad i Nordic Guarantee.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	512 244 425 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
<b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>512 344 425 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 26 075 000 kr för mark och 96 590 000 kr för byggnad uppdelat på 122 000 000 kr för bostäder och 665 000 kr för lokaler.

## D. FINANSIERINGSPLAN

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

För långfristfinansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB. Finansiering under byggtiden görs av Ikano Bostadsutveckling AB.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amort kronor <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	27 947 607	3 mån	2,50	698 690	391 266	1 089 956
Lån 2	27 947 606	2 år	2,70	754 585	0	754 585
Lån 3	27 947 606	3 år	2,90	810 481	0	810 481
Lån 4	27 947 606	5 år	3,30	922 271	0	922 271
Summa	111 790 425			3 186 027	391 266	3 577 293
Insatser	400 200 000					
Återbetalning investeringsmoms <sup>5</sup>	354 000					
Summa Finansiering	<b>512 344 425</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				3 186 027	391 266	<b>3 577 293</b>

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,5 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 391 266 kr och därefter öka med 5,3 % årligen. Amorteringstiden blir därmed ca 54 år.

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 354 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 354 000 kronor ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 354 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

## E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	51 878 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	51 819 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 475 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	750 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	313 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	2 118 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	701 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	50 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	100 kr

## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 577 293

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	148 000	
Styrelsearvode	85 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	65 000	
Fastighetsskötsel	245 300	
Städning	116 000	
Mark och trädgård	50 000	
Service tekniska installationer	70 000	
OVK	35 000	
Vattenförbrukning	492 000	
Uppvärmning	385 000	
El gemensam	378 000	
Sophämtning	114 000	
Snöröjning och renhållning	87 500	
TV, bredband och telefoni	145 116	
Övrigt	4 707	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1,2</sup>	<b>2 435 623</b>	<b>2 435 623</b>
Avsättning till yttre underhåll		231 690
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3</sup>		0
Fastighetsskatt lokal <sup>3</sup>		<u>6 650</u>
<b>Summa beräknade kostnader år 1, kronor</b>		<b>6 251 256</b>

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

#### Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

#### Not 2

Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

#### Not 3

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokal utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

## Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för Tv/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter	5 647 134
Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>1</sup>	145 116
Hysesintäkt, lokal <sup>2</sup>	101 650
Nettointäkt - garage <sup>3</sup>	357 356
Summa intäkter	<b>6 251 256</b>

Not 1) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

Not 2) I hyresintäkten ingår beräknad fastighetsskatt med 6 650 kr. Ikano garanterar hyresintäkt för lokalerna under två år.

Not 3) Ikano Bostad garanterar nettointäkterna för garageplatserna under två år. År ett upp till 30 % och år två upp till 15 %. Med nettointäkt avses hyresintäkter, med avdrag för kostnader, från garagesamfällighetsföreningen.



## G. LÄGENHETSREDOVISNING

BRF DEKORERA PORSLINSFABRIKEN	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>		
	Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2,2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad			
Adress Edla Sofias gata 14	1 001	3 RoK	65	M	0,8172%	2 850 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
	1 002	3 RoK	73	M	0,9001%	3 200 000	50 830	4 236	1 044	87	51 874	4 323
	1 011	3 RoK	65	B	0,8172%	2 900 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
	1 012	2 RoK	49	B	0,6515%	2 450 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	1 013	1 RoK	38	B	0,5375%	2 025 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
	1 014	2 RoK	54	B	0,7033%	2 575 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	1 015	4 RoK	87	B	1,0451%	3 350 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
	1 021	3 RoK	65	B	0,8172%	2 950 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
	1 022	2 RoK	49	B	0,6515%	2 475 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	1 023	1 RoK	38	B	0,5375%	2 050 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
	1 024	2 RoK	54	B	0,7033%	2 600 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	1 025	4 RoK	87	B	1,0451%	3 425 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
	1 031	3 RoK	65	B	0,8172%	3 000 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
	1 032	2 RoK	49	B	0,6515%	2 500 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	1 033	1 RoK	38	B	0,5375%	2 075 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
	1 034	2 RoK	54	B	0,7033%	2 625 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 035	4 RoK	87	B	1,0451%	3 500 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005	
1 041	3 RoK	65	B	0,8172%	3 050 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933	
1 042	2 RoK	49	B	0,6515%	2 525 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153	
1 043	1 RoK	38	B	0,5375%	2 100 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616	
1 044	2 RoK	54	B	0,7033%	2 650 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397	
1 045	4 RoK	87	B	1,0451%	3 575 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005	
1 051	3 RoK	65	B	0,8172%	3 175 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933	
1 052	2 RoK	49	B	0,6515%	2 625 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153	
1 053	1 RoK	38	B	0,5375%	2 200 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616	
1 054	2 RoK	54	B	0,7033%	2 750 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397	
1 055	4 RoK	87	B/B	1,0451%	3 775 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005	
1 061	3 RoK	65	B	0,8172%	3 225 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933	
1 062	2 RoK	49	B	0,6515%	2 650 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153	
1 063	1 RoK	38	B	0,5375%	2 225 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616	
1 064	2 RoK	54	B	0,7033%	2 775 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397	
1 065	4 RoK	87	B/B	1,0451%	3 975 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005	

BRF DEKORERA PORSLINSFABRIKEN	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2,2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Adress											
1 071	3 RoK	65	B	0,8172%	3 275 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 072	2 RoK	49	B	0,6515%	2 675 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 073	1 RoK	38	B	0,5375%	2 250 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 074	2 RoK	54	B	0,7033%	2 800 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 075	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 050 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 081	3 RoK	65	B	0,8172%	3 400 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 082	2 RoK	49	B	0,6515%	2 775 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 083	1 RoK	38	B	0,5375%	2 350 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 084	2 RoK	54	B	0,7033%	2 900 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 085	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 200 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 091	3 RoK	65	B	0,8172%	3 450 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 092	2 RoK	49	B	0,6515%	2 800 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 093	1 RoK	38	B	0,5375%	2 375 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 094	2 RoK	54	B	0,7033%	2 925 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 095	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 275 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 101	3 RoK	65	B	0,8172%	3 500 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 102	2 RoK	49	B	0,6515%	2 825 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 103	1 RoK	38	B	0,5375%	2 400 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 104	2 RoK	54	B	0,7033%	2 950 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 105	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 425 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 111	3 RoK	65	B	0,8172%	3 725 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 112	2 RoK	49	B	0,6515%	3 000 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 113	1 RoK	38	B	0,5375%	2 525 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 114	2 RoK	54	B	0,7033%	3 125 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 115	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 600 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 121	3 RoK	65	B	0,8172%	3 925 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 122	2 RoK	49	B	0,6515%	3 200 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 123	1 RoK	38	B	0,5375%	2 725 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 124	2 RoK	54	B	0,7033%	3 325 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 125	4 RoK	87	B/B	1,0451%	4 825 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005
1 131	3 RoK	65	B	0,8172%	4 300 000	46 148	3 846	1 044	87	47 192	3 933
1 132	2 RoK	49	B	0,6515%	3 525 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
1 133	1 RoK	38	B	0,5375%	2 975 000	30 353	2 529	1 044	87	31 397	2 616
1 134	2 RoK	54	B	0,7033%	3 650 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
1 135	4 RoK	87	B/B	1,0451%	5 275 000	59 018	4 918	1 044	87	60 062	5 005

BRF DEKORERA PORSLINSFABRIKEN	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup> Per månad	ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup> Per månad	ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup> Per månad
	Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2,2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %				
Adress Josef Ekbergs gränd 4	2 001	56	M	0,7240%	2 525 000	40 885	1 044	41 929
	2 002	34	M	0,4961%	1 900 000	28 015	1 044	29 059
	2 003	56	M/M	0,7240%	2 600 000	40 885	1 044	41 929
	2 011	56	B/B	0,7240%	2 625 000	40 885	1 044	41 929
	2 012	34	B	0,4961%	1 950 000	28 015	1 044	29 059
	2 013	34	B	0,4961%	1 950 000	28 015	1 044	29 059
	2 014	56	B/B	0,7240%	2 700 000	40 885	1 044	41 929
	2 021	56	B/B	0,7240%	2 700 000	40 885	1 044	41 929
	2 022	34	B	0,4961%	1 975 000	28 015	1 044	29 059
	2 023	34	B	0,4961%	1 975 000	28 015	1 044	29 059
	2 024	56	B/B	0,7240%	2 775 000	40 885	1 044	41 929
	2 031	56	B/B	0,7240%	2 775 000	40 885	1 044	41 929
	2 032	34	B	0,4961%	2 075 000	28 015	1 044	29 059
	2 033	34	B	0,4961%	2 075 000	28 015	1 044	29 059
2 034	56	B/B	0,7240%	2 850 000	40 885	1 044	41 929	
Josef Ekbergs gränd 2	2 041	56	B/B	0,7240%	2 900 000	40 885	1 044	41 929
	2 042	34	B	0,4961%	2 250 000	28 015	1 044	29 059
	2 043	34	B	0,4961%	2 250 000	28 015	1 044	29 059
	2 044	56	B/B	0,7240%	2 975 000	40 885	1 044	41 929
	3 001	56	M/M	0,7240%	2 600 000	40 885	1 044	41 929
	3 002	42	M	0,5789%	2 250 000	32 691	1 044	33 735
	3 003	71	M	0,8794%	2 800 000	49 661	1 044	50 705
	3 011	56	B/B	0,7240%	2 700 000	40 885	1 044	41 929
	3 012	34	B	0,4961%	1 950 000	28 015	1 044	29 059
	3 013	42	B	0,5789%	2 350 000	32 691	1 044	33 735
3 014	71	B/FB	0,8794%	3 000 000	49 661	1 044	50 705	
3 021	56	B/B	0,7240%	2 775 000	40 885	1 044	41 929	
3 022	34	B	0,4961%	1 975 000	28 015	1 044	29 059	
3 023	42	B	0,5789%	2 450 000	32 691	1 044	33 735	
3 024	71	B/B	0,8794%	3 300 000	49 661	1 044	50 705	
3 031	56	B/B	0,7240%	2 850 000	40 885	1 044	41 929	
3 032	34	B	0,4961%	2 075 000	28 015	1 044	29 059	
3 033	42	B	0,5789%	2 525 000	32 691	1 044	33 735	
3 034	71	B/B	0,8794%	3 450 000	49 661	1 044	50 705	

BRF DEKORERA PORSLINSFABRIKEN	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2,2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Josef Ekbergs gränd 8	3 041	56	B/B	0,7240%	2 975 000	40 885	3 407	1 044	87	41 929	3 494
	3 042	34	B	0,4961%	2 250 000	28 015	2 335	1 044	87	29 059	2 422
	3 043	42	B	0,5789%	2 675 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	3 044	71	B/B	0,8794%	3 675 000	49 661	4 138	1 044	87	50 705	4 225
	4 001	68	M	0,8483%	3 025 000	47 905	3 992	1 044	87	48 949	4 079
	4 002	49	M	0,6515%	2 500 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 003	54	M	0,7033%	2 600 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	4 011	68	B	0,8483%	3 100 000	47 905	3 992	1 044	87	48 949	4 079
	4 012	49	B	0,6515%	2 500 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 013	49	B	0,6515%	2 525 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 014	54	FB	0,7033%	2 675 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	4 021	68	B	0,8483%	3 200 000	47 905	3 992	1 044	87	48 949	4 079
	4 022	49	B	0,6515%	2 575 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 023	49	B	0,6515%	2 600 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 024	54	B	0,7033%	2 750 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	4 031	68	B	0,8483%	3 325 000	47 905	3 992	1 044	87	48 949	4 079
	4 032	49	B	0,6515%	2 675 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 033	49	B	0,6515%	2 700 000	36 791	3 066	1 044	87	37 835	3 153
	4 034	54	B	0,7033%	2 850 000	39 716	3 310	1 044	87	40 760	3 397
	5 001	72	M	0,8897%	3 025 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 002	42	M	0,5789%	2 400 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 003	72	M	0,8897%	2 950 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 011	72	B/B	0,8897%	3 100 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 012	42	B	0,5789%	2 450 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 013	42	B	0,5789%	2 450 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 014	72	B/B	0,8897%	3 025 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 021	72	B/B	0,8897%	3 200 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 022	42	B	0,5789%	2 500 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 023	42	B	0,5789%	2 500 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 024	72	B/B	0,8897%	3 125 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 031	72	B/B	0,8897%	3 350 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 032	42	B	0,5789%	2 575 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 033	42	B	0,5789%	2 575 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 034	72	B/B	0,8897%	3 275 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274

Josef Ekbergs gränd 6

BRF DEKORERA PORSLINSFABRIKEN	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT 4		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI 5		ÅRSAVGIFT TOTALT 6	
	Storlek 1	Bostads- area m <sup>2</sup> 2	Mark/ Balkong 3	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
	5 041	72	B/B	0,8897%	3 575 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
	5 042	42	B	0,5789%	2 725 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 043	42	B	0,5789%	2 725 000	32 691	2 724	1 044	87	33 735	2 811
	5 044	72	B/B	0,8897%	3 500 000	50 243	4 187	1 044	87	51 287	4 274
diff				-0,0019%		-82				-83	
S:a		7 723		100,0000%	400 200 000	5 647 134		145 116		5 792 250	

	Area
Lokal 1	48
Summa m2	48

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd ingår i varje bostadsrätt.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FB=Fransk balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	5 647 134	5 760 077	5 875 278	5 992 784	6 112 639	6 234 892	6 883 825	7 600 299
<b>Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>	145 116	148 018	150 979	153 998	157 078	160 220	176 896	195 307
<b>Arsavgift kr/lm<sup>2</sup></b>	750	765	780	796	812	828	914	1 009
<b>Övriga intäkter</b>	459 006	468 186	477 550	487 101	496 843	506 780	559 526	617 762
Hyresintäkter	101 650	103 683	105 757	107 872	110 029	112 230	123 911	136 808
Intäkter från garagesamfällighet	357 356	364 503	371 793	379 229	386 814	394 550	435 615	480 954
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 251 256</b>	<b>6 376 261</b>	<b>6 503 807</b>	<b>6 633 883</b>	<b>6 766 561</b>	<b>6 901 892</b>	<b>7 620 246</b>	<b>8 413 368</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	3 186 027	3 174 876	3 163 134	3 150 770	3 137 750	3 124 040	3 043 790	2 939 899
Amorteringar	391 266	412 003	433 839	456 833	481 045	506 540	655 776	848 980
<b>Driftskostnader</b>	<b>2 435 623</b>	<b>2 484 335</b>	<b>2 534 022</b>	<b>2 584 703</b>	<b>2 636 397</b>	<b>2 689 125</b>	<b>2 969 011</b>	<b>3 278 028</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	231 690	236 324	241 050	245 871	250 789	255 804	282 429	311 824
Akkumulerad fondavsättning	231 690	468 014	709 064	954 935	1 205 724	1 461 529	2 819 370	4 318 536
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	6 650	6 783	6 919	7 057	7 198	7 342	8 106	8 950
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250 895
Summa övriga kostnader	6 650	6 783	6 919	7 057	7 198	7 342	8 106	259 845
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	61 960	124 842	188 650	253 382	319 040	661 133	774 792
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	161 960	286 802	475 452	728 834	1 047 874	3 660 194	7 799 869
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	331 690	629 973	995 866	1 430 387	1 934 558	2 509 403	6 479 564	12 118 405
Avskrivning enl K3-regelverket	5 214 218	5 214 218	5 214 218	5 214 218	5 214 218	5 214 218	5 214 218	5 285 417
<b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>	<b>-4 591 262</b>	<b>-4 503 931</b>	<b>-4 414 488</b>	<b>-4 322 864</b>	<b>-4 229 002</b>	<b>-4 132 833</b>	<b>-3 614 879</b>	<b>-3 349 820</b>
<b>Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)</b>	<b>6 251 256</b>	<b>6 376 281</b>	<b>6 503 807</b>	<b>6 633 883</b>	<b>6 766 561</b>	<b>6 901 892</b>	<b>7 620 246</b>	<b>8 413 368</b>
Kostnader minus överskott	6 251 256	6 314 321	6 378 964	6 445 233	6 513 178	6 582 851	6 959 113	7 638 575
Kostnader plus avskrivningar minus amorteringar	11 074 208	11 178 496	11 284 185	11 391 268	11 499 734	11 609 569	12 178 688	12 849 804
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	665 000	678 300	691 866	705 703	719 817	734 214	810 631	895 002
Låneskuld	111 790 425	111 399 159	110 987 156	110 553 317	110 096 484	109 615 439	106 799 662	103 154 304

### Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 391 266 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,3 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsblån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	750	765	780	796	812	828	914	1009
Antagen räntenivå + 1%	895	909	924	939	954	970	1053	1143
Antagen räntenivå + 2%	1040	1053	1068	1082	1097	1112	1191	1277
Antagen räntenivå - 1%	605	621	637	653	669	686	776	876
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	750	768	787	807	827	847	957	1083
Antagen inflationsnivå + 2%	750	772	795	818	842	867	1005	1167
Antagen inflationsnivå - 1%	750	762	773	785	797	810	875	945

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

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

2018042302090

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

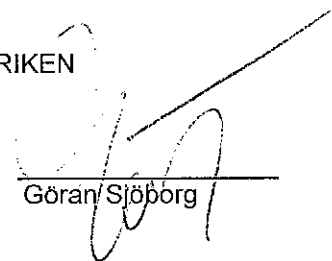
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, 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 utgiftsläget 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 4 april 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DEKORERA PORSLINSFABRIKEN

  
Hans-Olov Möller

  
Anders Harlin

  
Göran Sjöborg



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 april 2018 2018 för bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken, org. nr: 769631-5329.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm den 13 april 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 2018-04-13 för Brf Dekorera Porslinsfabriken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar                                   | 2016-01-19 |
| 2. Registreringsbevis                                    | 2016-01-19 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor                  | 2018-03-12 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor                 | 2018-03-12 |
| 5. Kreditoffert SBAB                                     | 2017-10-03 |
| 6. Aktieöverlåtelseavtal                                 | 2018-03-12 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde                           | 2018-04-04 |
| 8. Bygglovsbeslut  | 2016-12-05 |
| 9. Samtal med kontrollansvarig                           | odaterad   |
| 10. Specifikation av avskrivningskostnader               | odaterad   |
| 11. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring                | 2018-04-13 |
| 12. Adressbeslut   | 2016-12-15 |
| 13. Specificering av anskaffningskostnad                 | odaterad   |
| 14. Redovisning av nettointäkt från parkeringsanläggning | odaterad   |
| 15. Bekräftelse om förråd                                | 2018-04-11 |

*ju*