

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
GLASERA PORSLINSFABRIKEN**

**Värmdö kommun**

**ORG. NR: 769629-8541**

201701266216

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2 - 4
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F.	Lägenhetsredovisning	8-10
G.	Ekonomisk prognos	11
H.	Känslighetsanalys	12
I.	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerad av Bolagsverket 2017-01-27**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken som har sitt säte i Värmdö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2015, 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 februari 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från mitten av april 2017 och avslutas i juni 2017.

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 januari 2017.

Föreningen har per den 12 januari 2017 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:482 i Värmdö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlättes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Föreningens ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannolikt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också den 12 januari 2017 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB om att uppföra 84 lägenheter och en lokal i två flerbostadshus med fem trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en blivande gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen disponerar garageplatser. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

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

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<b>Fastighetens beteckning:</b>	Värmdö, Gustavsberg 1:482
<b>Innehav:</b>	Äganderätt
<b>Adress:</b>	Chamottevägen 13, 15, 17, 19 och Stig Lindbergs Gata 12, 134 40 Gustavsberg
<b>Fastighetens areal:</b>	2 685 kvm
<b>Bostadsarea:</b>	4 800 kvm
<b>Antal bostadslägenheter:</b>	84
<b>Lokalarea:</b>	65 kvm
<b>Antal lokaler och verksamhet:</b>	En lokal, administrativ verksamhet eller detaljhandel, ej livsmedel.
<b>Byggnadsår:</b>	Byggnadsarbetena påbörjades i september 2015 och färdigställs i maj 2017.
<b>Byggnadernas antal och utformning:</b>	Två lamellhus med 84 bostadslägenheter och en lokal. Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer.
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Sopkärl i sopskåp för hushållssopor.
Hissar:	Maskinrumslös, i respektive trapphus.
TV / bredband / telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni. Anslutning till Com Hem AB för leverans av TV, bredband och telefoni. Grundutbud för TV ingår.

### Gemensamma utrymmen

Trapphus:	Golv av klinker, målade väggar. Närvarostyrd belysning. Postboxar i varje entré. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Barnvagns/rullstolsrum:	Golv av betong, målade väggar och tak, delvis omålat på vind. Ståldörr med brytskydd. Närvarostyrd belysning.
Städrum:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Utslagsvask.
Teknikrum:	Golv av betong, målade väggar och tak, delvis omålat på vind. Ståldörr med brytskydd.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong, målade väggar och tak, delvis omålat på vind. Förrådsväggar av trädnät. Närvarostyrd belysning.

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda och grill.

## Parkering

Parkering i garage i gemensamhetsanläggning inom området.

## Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage i området. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

## Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av ett servitut avseende parkeringsplats. 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. Suterrängvåning i betong i hus 2.
Stomme:	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering.
Fasad:	Betong samt delar av tegel.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på regelverk.
Yttertak:	Takduk/papp
Trappor:	Prefabricerad betong.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändig beklädnad av aluminium.
Balkonger:	Betongplatta, räcken i metall.
Entrépartier:	Stål
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Uteplatser:	Betongplattor, räcken omfattning enligt ritning.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt bofaktablad
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänk i sten
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Köksnickerier enligt ritning Fönsterbänk i sten
Övriga rum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt bofaktablad
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt bofaktablad
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Tvättmaskin, torktumlare I vissa lägenheter kombimaskin
<u>Lokal</u>				
Rum:	Parkett	Målat	Målat/ undertak	
Pentry:	Parkett	Målat/ stänkskydd av kakel	Målat/ undertak	Utrustning enligt ritning.
HWC i lokal:	Klinker	Kakel	Målat/ undertak	Sanitetsutrustning enl ritning.

En omgång ritningar och bofaktablad 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 enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostad AB.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	289 850 000 kr
Likviditetsreserv	85 000 kr
<b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>289 935 000 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 74 800 000 kr för bostäder och 803 000 kr för lokalen.

## 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 Handelsbanken.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor	Bind- <sup>2</sup> ningstid	Räntesats <sup>3</sup> ca %	Ränte- kostnad	Amort <sup>4</sup> kronor	Summa kronor
Lån 1	16 965 000	3 mån	2,90	491 985	27 144	519 129
Lån 2	16 965 000	2 år	2,90	491 985	27 144	519 129
Lån 3	16 965 000	3 år	2,90	491 985	27 144	519 129
Lån 4	16 965 000	5 år	3,30	559 845	27 144	586 989
Summa	67 860 000			2 035 800	108 576	2 144 376
Insatser	221 775 000					
Återbetalning						
investeringsmoms <sup>5</sup>	300 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>289 935 000</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				2 035 800	108 576	<b>2 144 376</b>

Not 1) Säkerhet för lånen är pantbrev.

Not 2) Vid tiden för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

Not 3) Ovan antagna räntesatser är ca 1,8 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 108 576 kr och därefter höjas med 5,12 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

Not 5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 300 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 300 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostad AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 300 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

## E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **2 144 376**

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	95 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetskötsel och städning	234 200	
Serviceavtal	49 000	
Vattenförbrukning	300 000	
Uppvärmning	260 000	
Elförbrukning	230 000	
Marskötsel och snöröjning	75 000	
Sopor	91 000	
TV, bredband och telefoni	87 696	
Försäkringar	45 000	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1,2</sup>	<b>1 531 896</b>	<b>1 531 896</b>

### Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **144 000**

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3</sup>	0	
Fastighetsskatt lokal <sup>3</sup>	8 030	
	<b>8 030</b>	<b>8 030</b>

### Reserv

Reserv<sup>4</sup> **106 728**

**Summa beräknade kostnader år 1, kronor** **3 935 030**

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

#### Not 1

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

#### Not 2

Hushållsel ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren eget abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren egen försäkring.

#### 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.

#### Not 4

Ränte- och driftkostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till underhållsfond.

## Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift till Com Hem erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

201701266223

Arsavgifter	3 512 304
Årsavgift Com Hem <sup>1</sup>	87 696
Hysesintäkter, lokaler <sup>2</sup>	125 030
Nettointäkt - garage <sup>3</sup>	<u>210 000</u>
	<b>3 935 030</b>

Not 1) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och basutbuden ingår och årsavgiften är ca 1 044 kr per lägenhet/år. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgiften.

Not 2) I hyresintäkten ingår beräknad fastighetskatt med 8 030 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.



## F. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>22</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstäl <sup>4</sup> %	INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Chamottevägen 19	1-1001	101	3 RoK	72	M	1,4381%	3 025 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	
	1-1002	102	2 RoK	43	M	0,9548%	2 150 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
	1-1003	103	3 RoK	82	M	1,6048%	3 150 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
	1-1101	111	3 RoK	72	B	1,4381%	3 100 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	
	1-1102	112	2 RoK	43	B	0,9548%	2 200 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
	1-1103	113	1 RoK	34	B	0,8048%	1 875 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
	1-1104	114	3 RoK	82	B	1,6048%	3 225 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
	1-1201	121	3 RoK	72	B	1,4381%	3 200 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	
	1-1202	122	2 RoK	43	B	0,9548%	2 275 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
	1-1203	123	1 RoK	34	B	0,8048%	1 925 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
	1-1204	124	3 RoK	82	B	1,6048%	3 300 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
	1-1301	131	3 RoK	72	B	1,4381%	3 325 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	
	1-1302	132	2 RoK	43	B	0,9548%	2 375 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
	1-1303	133	1 RoK	34	B	0,8048%	2 050 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
	1-1304	134	3 RoK	82	B	1,6048%	3 450 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
	1-1401	141	3 RoK	72	B	1,4381%	3 500 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	
	1-1402	142	2 RoK	43	B	0,9548%	2 500 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
	1-1403	143	1 RoK	34	B	0,8048%	2 150 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
	1-1404	144	3 RoK	82	B	1,6048%	3 625 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
	Chamottevägen 17	2-1001	201	4 RoK	89	M	1,7214%	3 425 000	60 461	5 038	1 044	87	61 505
		2-1002	202	2 RoK	43	M	0,9548%	2 250 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579
		2-1003	203	4 RoK	82	M	1,6048%	3 300 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409
		2-1101	211	4 RoK	89	B	1,7214%	3 500 000	60 461	5 038	1 044	87	61 505
		2-1102	212	2 RoK	43	B	0,9548%	2 300 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579
2-1103		213	1 RoK	34	B	0,8048%	1 975 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
2-1104		214	4 RoK	82	B	1,6048%	3 375 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	
2-1201		221	4 RoK	89	B	1,7214%	3 600 000	60 461	5 038	1 044	87	61 505	
2-1202		222	2 RoK	43	B	0,9548%	2 375 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	
2-1203		223	1 RoK	34	B	0,8048%	2 025 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	
2-1204	224	4 RoK	82	B	1,6048%	3 475 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409		
2-1301	231	4 RoK	89	B	1,7214%	3 725 000	60 461	5 038	1 044	87	61 505		
2-1302	232	2 RoK	43	B	0,9548%	2 475 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579		
2-1303	233	1 RoK	34	B	0,8048%	2 150 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311		
2-1304	234	4 RoK	82	B	1,6048%	3 600 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409		
2-1401	241	4 RoK	89	B	1,7214%	3 900 000	60 461	5 038	1 044	87	61 505		
2-1402	242	2 RoK	43	B	0,9548%	2 600 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579		

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad			
Brf Glasera Porslinsfabriken  Chamottevägen 15	2-1403	243	1 RoK	34	B	0,8048%	2 250 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
	2-1404	244	4 RoK	82	B	1,6048%	3 725 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784
	3-1001	301	3 RoK	82	FB	1,6048%	2 600 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784
	3-1002	302	2 RoK	43	M	0,9548%	2 050 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	3-1003	303	3 RoK	72	M	1,4381%	2 800 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	4 296
	3-1101	311	3 RoK	82	B	1,6048%	2 825 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784
	3-1102	312	1 RoK	34	B	0,8048%	1 650 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
	3-1103	313	2 RoK	43	B	0,9548%	2 100 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	3-1104	314	3 RoK	72	B	1,4381%	2 875 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	4 296
	3-1201	321	3 RoK	82	B	1,6048%	2 900 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784
	3-1202	322	1 RoK	34	B	0,8048%	1 700 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
	3-1203	323	2 RoK	43	B	0,9548%	2 200 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	3-1204	324	3 RoK	72	B	1,4381%	2 975 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	4 296
	3-1301	331	3 RoK	82	B	1,6048%	3 050 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784
	3-1302	332	1 RoK	34	B	0,8048%	1 775 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
3-1303	333	2 RoK	43	B	0,9548%	2 325 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
3-1304	334	3 RoK	72	B	1,4381%	3 125 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	4 296	
3-1401	341	3 RoK	82	B	1,6048%	3 275 000	56 365	4 697	1 044	87	57 409	4 784	
3-1402	342	1 RoK	34	B	0,8048%	1 875 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443	
3-1403	343	2 RoK	43	B	0,9548%	2 475 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
3-1404	344	3 RoK	72	B	1,4381%	3 360 000	50 510	4 209	1 044	87	51 554	4 296	
4-1101	401	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 300 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565	
4-1102	402	1 RoK	34	B	0,8048%	1 750 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443	
4-1103	403	2 RoK	43	B	0,9548%	2 100 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
4-1104	404	2 RoK	64	B/B	1,3048%	2 325 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906	
4-1201	411	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 350 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565	
4-1202	412	1 RoK	34	B	0,8048%	1 800 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443	
4-1203	413	2 RoK	43	B	0,9548%	2 200 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
4-1204	414	2 RoK	64	B/B	1,3048%	2 375 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906	
4-1301	421	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 450 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565	
4-1302	422	1 RoK	34	B	0,8048%	1 900 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443	
4-1303	423	2 RoK	43	B	0,9548%	2 325 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
4-1304	424	2 RoK	64	B/B	1,3048%	2 475 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906	
4-1401	431	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 625 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565	
4-1402	432	1 RoK	34	B	0,8048%	2 075 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443	
4-1403	433	2 RoK	43	B	0,9548%	2 475 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882	
4-1404	434	2 RoK	64	B/B	1,3048%	2 600 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906	

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2</sup>	Mark/ Balkong <sup>3</sup>	Andelstal %	INSATS	ÅRSavgift <sup>4</sup>		ÅRSavgift TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSavgift TOTALT <sup>6</sup>	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Stig Lindbergs gata 12	5-1003	501	2 RoK	57	M/M	1,1881%	2 400 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565
	5-1001	502	2 RoK	43	B	0,9548%	2 300 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	5-1002	503	2 RoK	64	M/B	1,3048%	2 950 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906
	5-1101	511	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 725 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565
	5-1102	512	1 RoK	34	B	0,8048%	2 250 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
	5-1103	513	2 RoK	43	B	0,9548%	2 700 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	5-1104	514	2 RoK	64	B/B	1,3048%	3 000 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906
	5-1201	521	2 RoK	57	B/B	1,1881%	2 875 000	41 730	3 478	1 044	87	42 774	3 565
	5-1202	522	1 RoK	34	B	0,8048%	2 250 000	28 267	2 356	1 044	87	29 311	2 443
	5-1203	523	2 RoK	43	B	0,9548%	2 700 000	33 535	2 795	1 044	87	34 579	2 882
	5-1204	524	2 RoK	64	B/B	1,3048%	3 150 000	45 829	3 819	1 044	87	46 873	3 906
	diff						-0,0023%		-65				-65
S:a	84			4 800		100,0000%	221 775 000	3 512 304		87 696		3 600 000	

1) RoK = antal rum och kök

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

3) M=Mark B=Balkong FB=Fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

	Area
Lokal 1	65
Summa m <sup>2</sup>	65

## G. EKONOMISK PROGNOS

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	3 512 304	3 582 550	3 654 201	3 727 285	3 801 831	3 877 867	3 955 825	4 034 533	4 115 224	4 197 528	4 281 479			
<b>Årsavgifter efter förbruk eller lika belopp per lgh</b>	87 686	89 450	91 239	93 064	94 925	96 823	98 760	100 735	102 750	104 805	106 901			
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	750	765	780	796	812	828	845	862	879	896	914			
<b>Övriga intäkter</b>	335 030	341 731	348 565	355 537	362 647	369 900	377 298	384 844	392 541	400 392	408 400			
Hyrishätkter	125 030	127 531	130 081	132 683	135 336	138 043	140 804	143 620	146 493	149 422	152 411			
Övriga intäkter	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989			
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 935 030</b>	<b>4 013 731</b>	<b>4 094 005</b>	<b>4 176 886</b>	<b>4 259 403</b>	<b>4 344 691</b>	<b>4 431 483</b>	<b>4 520 113</b>	<b>4 610 515</b>	<b>4 702 725</b>	<b>4 796 780</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>														
Räntor	2 085 800	2 082 543	2 029 119	2 025 519	2 021 796	2 017 758	2 013 577	2 009 182	2 004 562	1 999 705	1 994 600			
Amorteringar	108 576	114 135	119 979	126 122	132 579	139 367	146 503	154 004	161 889	170 178	178 891			
<b>Driftskostnader</b>	1 531 896	1 562 534	1 599 785	1 625 660	1 658 173	1 691 537	1 725 164	1 759 667	1 794 860	1 830 758	1 867 373			
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>														
Fondavsättningar	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 888	162 167	165 411	168 719	172 053	175 535			
Akkumulerad fondavsättning	144 000	290 880	440 698	593 512	749 382	908 369	1 070 337	1 235 943	1 404 666	1 576 760	1 752 295			
<b>Övriga kostnader</b>	8 050	8 191	8 354	8 522	8 692	8 866	9 043	9 224	9 408	9 597	9 789			
Festighetskost utyringsobjekt	106 728	108 863	111 040	113 261	115 526	117 836	120 193	122 597	125 049	127 550	130 101			
Annan kostnad	114 758	117 053	119 394	121 782	124 218	126 702	129 236	131 821	134 457	137 146	139 889			
Summa	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025			
Avskrivning, linjät, 120 år	0	40 566	81 911	123 368	166 827	210 439	254 835	300 028	346 027	392 844	440 491			
Årets likviditetsreserverkost	88 000	125 566	207 497	331 485	498 311	708 751	963 886	1 263 614	1 609 641	2 002 485	2 442 377			
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	-1 775 449	-1 729 304	-1 682 135	-1 633 915	-1 584 619	-1 534 219	-1 482 687	-1 429 983	-1 376 109	-1 321 003	-1 264 643			
Årets redovisningsmässiga resultat														
<b>Summa kostnader (likviditetsreserverkostade kostnader inkl. avskrivning fond)</b>	<b>3 935 030</b>	<b>4 122 593</b>	<b>4 205 045</b>	<b>4 289 146</b>	<b>4 374 929</b>	<b>4 462 427</b>	<b>4 551 676</b>	<b>4 642 709</b>	<b>4 735 664</b>	<b>4 830 275</b>	<b>4 926 880</b>			
Kostnader enl ovann minus överskott	3 935 030	4 082 007	4 123 134	4 155 158	4 208 102	4 251 988	4 296 841	4 342 682	4 389 556	4 437 431	4 486 389			
Kostnader enl ovann plus avskrivningar minus amorteringar	5 710 479	5 892 483	5 969 091	6 047 049	6 126 375	6 207 085	6 289 198	6 372 730	6 457 700	6 544 122	6 632 014			
Taxeringsvärde utyringsobjekt	803 000	819 060	835 441	852 150	869 193	886 577	904 308	922 395	940 842	959 659	978 853			
Läneskuld	67 860 000	67 751 424	67 637 289	67 517 310	67 391 183	67 258 609	67 119 242	66 972 739	66 818 735	66 656 846	66 486 658			
* Kassabehållning inkl fond	229 000	416 466	648 195	924 996	1 247 693	1 617 120	2 034 123	2 499 561	3 014 308	3 579 245	4 195 272			

## Förutsättningar:

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år  
Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 108 576 kr år<sup>-1</sup>, därefter en årlig höjning med 5,12 %.

Medelränta 3,0 %.

Avskrivning enligt linjätplan, 120 år. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningsens likviditet med hänsyn till

vilken svårfinansiering, 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.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	3 512 304	3 552 550	3 554 201	3 727 285	3 801 831	3 877 867	3 955 425	4 034 533	4 115 224	4 197 528	4 281 479
<b>Årsavgifter efter schablon</b>											
<b>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>	87 956	89 450	91 233	99 054	94 825	96 823	98 760	100 735	102 750	104 805	106 901
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	750	765	780	796	812	828	845	862	879	896	914
<b>Övriga intäkter</b>											
Hyresintäkter	335 050	341 731	348 595	355 537	362 647	369 900	377 298	384 844	392 541	400 392	408 400
Övriga intäkter	125 050	127 531	130 081	132 683	135 336	138 043	140 804	143 620	146 493	149 422	152 411
	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 484	241 224	246 048	250 869	255 989
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 935 030</b>	<b>4 013 731</b>	<b>4 094 005</b>	<b>4 175 885</b>	<b>4 259 403</b>	<b>4 344 591</b>	<b>4 431 483</b>	<b>4 520 113</b>	<b>4 610 515</b>	<b>4 702 725</b>	<b>4 796 780</b>
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	2 035 800	2 052 543	2 029 119	2 025 519	2 021 736	2 017 758	2 013 577	2 009 182	2 004 562	1 999 705	1 994 600
Amorteringar	108 576	114 135	119 979	126 122	132 579	139 367	146 503	154 004	161 889	170 178	178 881
<b>Driftskostnader</b>											
Avsättning för underhåll (yttre fond)	1 531 896	1 562 534	1 593 785	1 625 650	1 658 173	1 691 337	1 725 164	1 759 667	1 794 860	1 830 758	1 857 373
Fontävsättningar	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	162 167	165 411	168 719	172 093	175 535
Akkumulerad fondavsättning	144 000	290 880	440 698	593 512	749 382	908 369	1 070 537	1 235 948	1 404 665	1 576 760	1 752 285
<b>Övriga kostnader</b>											
Festighetskostn utnyttningsskatter	8 030	8 191	8 354	8 522	8 692	8 866	9 043	9 224	9 408	9 587	9 769
Annan kostnad	106 728	108 869	111 040	113 261	115 526	117 836	120 189	122 587	125 049	127 550	130 101
Summa	114 758	117 053	119 394	121 782	124 218	126 702	129 236	131 821	134 457	137 146	139 889
Avskrivning, linjär, 120 år	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025	1 884 025
Ärens likviditetsöverskottsöverskott	0	40 586	81 911	123 988	166 827	210 439	254 835	300 028	346 027	392 844	440 491
(ackumulerat överskott inkl kassa*)	85 000	125 586	207 497	331 485	498 311	708 751	963 586	1 263 614	1 609 641	2 002 485	2 442 977
Ärets redovisningsmässiga resultat	-1 775 449	-1 729 304	-1 682 135	-1 633 915	-1 584 619	-1 534 219	-1 482 687	-1 429 993	-1 376 109	-1 321 003	-1 264 643
<b>Summa kostnader (inkl värdet på avskrivning fond)</b>	<b>3 935 030</b>	<b>4 013 731</b>	<b>4 094 005</b>	<b>4 175 885</b>	<b>4 259 403</b>	<b>4 344 591</b>	<b>4 431 483</b>	<b>4 520 113</b>	<b>4 610 515</b>	<b>4 702 725</b>	<b>4 796 780</b>
Kostnader eni ovan minus överskott	3 935 030	3 973 145	4 012 094	4 051 898	4 092 576	4 134 152	4 176 648	4 220 085	4 264 488	4 309 881	4 356 288
Kostnader eni ovan plus avskrivningar minus amorteringar	5 710 479	5 749 035	5 776 140	5 809 801	5 844 022	5 878 810	5 914 170	5 950 106	5 986 624	6 023 728	6 061 422
Taxeringsvärde utnyttningsskatter	803 000	819 060	835 441	852 150	869 193	886 577	904 308	922 395	940 842	959 659	978 853
Låneskuld	67 860 000	67 751 424	67 637 289	67 517 310	67 391 188	67 258 609	67 119 242	66 972 739	66 818 735	66 656 846	66 486 668
* Kassabehållning inkl fond	229 000	416 466	648 195	924 996	1 247 693	1 617 120	2 034 123	2 499 561	3 014 308	3 579 245	4 195 272

**Förutsättningar**

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år  
Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 108 576 kr/år, 1, därefter en årlig höjning med 5,12 %.

Medelränta 3,0 %.

Avskrivning enligt linjär plan, 120 år. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte företagets likviditet med hänsyn till vilken avgiftnivå, 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.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

201701266229

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	750	765	780	796	812	828	845	862	879	896	914
Antagen räntenivå + 1%	891	906	921	937	952	968	984	1001	1018	1035	1053
Antagen räntenivå + 2%	1033	1047	1062	1077	1093	1108	1124	1141	1157	1174	1191
Antagen räntenivå - 1%	609	624	639	655	671	688	705	722	740	757	776
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	750	769	787	807	827	847	868	890	912	935	958
Antagen inflationsnivå + 2%	750	772	795	818	842	868	893	920	948	976	1006
Antagen inflationsnivå - 1 %	750	761	773	785	797	809	822	835	848	861	874

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

Antagen räntenivå 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta 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.

Gustavsberg den 12 januari 2017

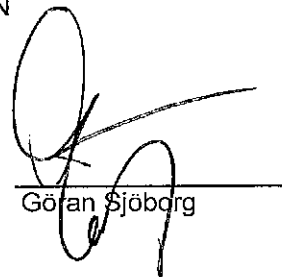
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASERA PORSLINSFABRIKEN



Hans-Olov Möller



Anders Harlin



Göran Sjöberg

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 januari 2017 för bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken, org. nr: 769629-8541.

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.

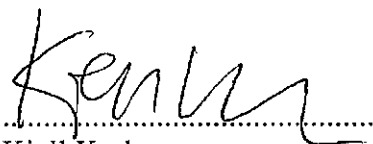
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

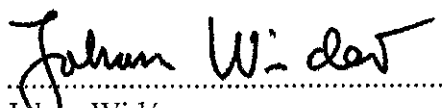
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 23 januari 2017



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-01-23 för Brf Glasera Porslinsfabriken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                                    | 2015-04-02 |
| 2. Registreringsbevis                                     | 2015-04-02 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor                   | 2017-01-12 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor                   | 2017-01-12 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken                             | 2015-06-29 |
| 6. Indikativa räntor per 2017-01-13                       | 2017-01-13 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde                            | 2017-01-03 |
|   | 2017-01-23 |
| 8. Specificering av anskaffningskostnad                   | odaterad   |
| 9. Specificering av nettokostnad intäkt från samfällighet | odaterad   |
| 10. Ritning A-40.10-40 rev F                              | 2015-10-05 |
| 11. Beslut ang adressnumrering                            | 2015-09-29 |
| 12. Aktieöverlåtelseavtal                                 | 2017-01-12 |