

EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Dreja Porslinsfabriken

Värmdö kommun

ORG. NR: 769628-4327

2016020503888

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 2016-02-12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken som har sitt säte i Värmdö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 25 juli 2014, 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 2016. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från mitten av april 2016 och avslutas i juni 2016.

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 2016.

Föreningen har per den 14 januari 2016 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:481 i Värmdö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlåtes 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 sannoligt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också den 14 januari 2016 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB om att uppföra 100 lägenheter i tre flerbostadshus med fem trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en blivande gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen disponerar 59 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

Fastighetens beteckning:	Värmdö, Gustavsberg 1:481
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Chamottevägen 7, 9 och 11, Magnus Isaeus Gata 1 och Stig Lindbergs Gata 8 och 10, 134 40 Gustavsberg
Fastighetens areal:	3 599 kvm
Bostadsarea:	5 845 kvm
Antal bostadslägenheter:	100
Lokalarea:	102 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En lokal, administrativ verksamhet eller detaljhandel, ej livsmedel.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i september 2014 och färdigställs i maj 2016.
Byggnadernas antal och utformning:	Två punkthus och ett lamellhus med 100 bostadslägenheter och 1 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:	Nedgrävda kasuner för hushållssopor. Miljöhus i suterrängdel med kärl för returmaterial.
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, tak i målad betong, undertak i entréplan. Närvarostyrd belysning. Postboxar i varje éntre. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Barnvagns/rullstolsrum:	Golv betong, målade väggar och tak av betong. Ståldörr med brytskydd. Närvarostyrd belysning.
Stådrum:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Utslagsvask.
Teknikrum:	Golv, väggar och tak av betong. Ståldörr med brytskydd.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong med målade väggar och tak. Förrådsväggar av trådnät. Hylla med klädstång. Närvarostyrd belysning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, gräs och planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el. Pergola, parkmöbler, sandlåda med lekutrustning.

Parkering

59 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning inom området.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage i området. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

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 med färgad puts.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement.
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp, plåt på vissa ställen.
Trappor:	Prefabricerad betong.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändigt beklädnad av aluminium.
Balkonger:	Betongplatta, räcken i metall.
Entrépartier:	Stål
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Uteplatser:	Betongplattor

2016020503891

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 Varmluftsgn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier 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	Separat elcentral. Eluttag för takbelysning, fem arbetsplatser samt i pentry. Egen ventilation.
Pentry:				Köksskåp, Kyl/frys, Vask, Diskmaskin
HWC i lokal:	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ, Wc-stol, Duschhörna

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 Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	283 275 052 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	283 375 052 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 91 000 000 kr för bostäder och 992 000 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.

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

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ² ningstid	Räntesats ³ ca %	Ränte- kostnad	Amort ⁴ kronor	Summa kronor
Lån 1	19 330 013	3 mån	2,85	550 906	30 928	581 834
Lån 2	19 330 013	2 år	2,85	550 906	30 928	581 834
Lån 3	19 330 013	4 år	2,85	550 905	30 928	581 833
Lån 4	19 330 012	5 år	3,45	666 885	30 928	697 813
Summa	77 320 052			2 319 602	123 712	2 443 314
Insatser	205 530 000					
Återbetalning investeringsmoms ⁵	525 000					
Summa Finansiering	283 375 052					
Kapitalkostnader				2 319 602	123 712	2 443 314

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 vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 123 712 kr och därefter höjas med 5,2 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

Not 5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 525 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 525 000 kronor ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Ikano Bostad AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 525 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **2 443 314**

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	115 000	
Styrelsearvode	75 000	
Revisionsarvode	11 500	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	264 000	
Serviceavtal	87 000	
Vattenförbrukning	365 000	
Uppvärmning	286 000	
Elförbrukning	245 000	
Markskötsel och snöröjning	95 000	
Sopor	124 000	
TV, bredband och telefoni	104 400	
Försäkringar	40 000	
Övrigt	45 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 861 900	1 861 900

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **178 350**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt lokal ³	9 920	
	<u>9 920</u>	9 920

Reserv

Reserv⁴ **147 181**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

4 640 665

Not 1

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

Not 2

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 utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift till Com Hem erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	4 133 225
Årsavgift Com Hem ¹	104 400
Hysesintäkter, lokaler ²	149 920
Nettointäkt - garage ³	<u>253 120</u>
	4 640 665

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 fastighetsskatt med 9 920 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

Brf Dreja Porslinsfabriken		Lägenhetsnummer				INSATS			ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶																						
Adress	Länsmåteri-verket	Internt	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴	Per månad	ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵	Per månad	ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	Per månad																						
														111	112	113	114	121	122	123	124	131	132	133	134	141	142	143	144	151	152	153	211	212	213
Chamottevägen 7	1001	111	2 RoK	53	B	0,9254%	1 600 000	38 249	3 187	1 044	87	39 293	3 274																						
	1002	112	3 RoK	71	B/M	1,1718%	2 450 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
	1003	113	1 RoK	34	M	0,6654%	1 600 000	27 502	2 292	1 044	87	28 546	2 379																						
	1004	114	4 RoK	82	M	1,3223%	2 900 000	54 654	4 555	1 044	87	55 698	4 642																						
	1101	121	3 RoK	70	B	1,1581%	2 200 000	47 867	3 989	1 044	87	48 911	4 076																						
	1102	122	3 RoK	71	B	1,1718%	2 300 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
	1103	123	2 RoK	44	B	0,8022%	1 800 000	33 157	2 763	1 044	87	34 201	2 850																						
	1104	124	4 RoK	85	B	1,3634%	2 800 000	56 352	4 696	1 044	87	57 396	4 783																						
	1201	131	3 RoK	70	B	1,1581%	2 275 000	47 867	3 989	1 044	87	48 911	4 076																						
	1202	132	3 RoK	71	B	1,1718%	2 375 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
	1203	133	2 RoK	44	B	0,8022%	1 875 000	33 157	2 763	1 044	87	34 201	2 850																						
	1204	134	4 RoK	85	B	1,3634%	2 900 000	56 352	4 696	1 044	87	57 396	4 783																						
	1301	141	3 RoK	70	B	1,1581%	2 350 000	47 867	3 989	1 044	87	48 911	4 076																						
	1302	142	3 RoK	71	B	1,1718%	2 450 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
	1303	143	2 RoK	44	B	0,8022%	1 975 000	33 157	2 763	1 044	87	34 201	2 850																						
	1304	144	4 RoK	85	B	1,3634%	3 000 000	56 352	4 696	1 044	87	57 396	4 783																						
	1401	151	3 RoK	70	B	1,1581%	2 500 000	47 867	3 989	1 044	87	48 911	4 076																						
	1402	152	3 RoK	71	B	1,1718%	2 575 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
	1403	153	4 RoK	85	B	1,3634%	3 300 000	56 352	4 696	1 044	87	57 396	4 783																						
	Magnus Isaeus gata 1	1001	211	3 RoK	67	M	1,1170%	2 200 000	46 168	3 847	1 044	87	47 212	3 934																					
		1002	212	2 RoK	57	M	0,9802%	2 400 000	40 514	3 376	1 044	87	41 558	3 463																					
		1003	213	3 RoK	68	M	1,1307%	2 250 000	46 734	3 895	1 044	87	47 778	3 982																					
		1101	221	3 RoK	72	B	1,1855%	2 600 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170																					
		1102	222	2 RoK	39	B	0,7338%	1 700 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																					
		1103	223	2 RoK	39	B	0,7338%	1 700 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																					
		1104	224	3 RoK	71	B	1,1718%	2 500 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																					
		1201	231	3 RoK	72	B	1,1855%	2 675 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170																					
1202		232	2 RoK	39	B	0,7338%	1 775 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																						
1203		233	2 RoK	39	B	0,7338%	1 775 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																						
1204		234	3 RoK	71	B	1,1718%	2 575 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																						
1301		241	3 RoK	72	B	1,1855%	2 750 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170																						
1302		242	2 RoK	39	B	0,7338%	1 875 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																						
1303		243	2 RoK	39	B	0,7338%	1 875 000	30 330	2 528	1 044	87	31 374	2 615																						
1304	244	3 RoK	71	B	1,1718%	2 650 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																							
1401	251	3 RoK	72	B	1,1855%	2 900 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170																							
1402	252	3 RoK	71	B	1,1718%	2 800 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123																							

Brf Dreja Porslinsfabriken	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad			
Stig Lindbergs gata 8	1 001	311	2 RoK	59	U	1,0075%	1 600 000	41 642	3 470	1 044	87	42 686	3 557	
	1 002	312	2 RoK	60	M	1,0212%	1 900 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 003	313	2 RoK	57	B	0,9802%	1 650 000	40 514	3 376	1 044	87	41 558	3 463	
	1 101	321	3 RoK	72	B	1,1855%	2 250 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170	
	1 102	322	2 RoK	60	B	1,0212%	1 900 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 103	323	2 RoK	60	B	1,0212%	1 900 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 201	331	3 RoK	72	B	1,1855%	2 325 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170	
	1 202	332	2 RoK	60	B	1,0212%	1 950 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 203	333	2 RoK	60	B	1,0212%	1 950 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 301	341	3 RoK	72	B	1,1855%	2 375 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170	
	1 302	342	2 RoK	60	B	1,0212%	2 000 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 303	343	2 RoK	60	B	1,0212%	2 000 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 401	351	3 RoK	72	B	1,1855%	2 525 000	48 999	4 083	1 044	87	50 043	4 170	
	1 402	352	2 RoK	60	B	1,0212%	2 150 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	1 403	353	2 RoK	60	B	1,0212%	2 150 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
	Stig Lindbergs gata 10	1 001	411	3 RoK	69	U	1,1444%	2 380 000	47 301	3 942	1 044	87	48 345	4 029
		1 002	412	2 RoK	52	U	0,9117%	1 875 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227
		1 003	413	2 RoK	47	U	0,8433%	1 675 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
		1 004	414	2 RoK	47	M	0,8433%	1 575 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
		1 005	415	2 RoK	59	U	1,0075%	1 650 000	41 642	3 470	1 044	87	42 686	3 557
		1 101	421	1 RoK	38	B	0,7201%	1 400 000	29 763	2 480	1 044	87	30 807	2 567
		1 102	422	1 RoK	33	B	0,6517%	1 290 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332
		1 103	423	2 RoK	52	B	0,9117%	1 825 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227
		1 104	424	2 RoK	47	B	0,8433%	1 645 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
		1 105	425	2 RoK	47	B	0,8433%	1 625 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 106	426	3 RoK	71	B	1,1718%	2 295 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123	
	1 201	431	1 RoK	38	B	0,7201%	1 450 000	29 763	2 480	1 044	87	30 807	2 567	
	1 202	432	1 RoK	33	B	0,6517%	1 325 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332	
	1 203	433	2 RoK	52	B	0,9117%	1 945 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227	
	1 204	434	2 RoK	47	B	0,8433%	1 695 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992	
	1 205	435	2 RoK	47	B	0,8433%	1 675 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992	
	1 206	436	3 RoK	71	B	1,1718%	2 345 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123	
	1 301	441	1 RoK	38	B	0,7201%	1 525 000	29 763	2 480	1 044	87	30 807	2 567	
1 302	442	1 RoK	33	B	0,6517%	1 410 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332		
1 303	443	2 RoK	60	B	1,0212%	1 895 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604		
1 304	444	2 RoK	47	B	0,8433%	1 750 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992		
1 305	445	3 RoK	71	B	1,1718%	2 445 000	48 433	4 036	1 044	87	49 477	4 123		

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Chamotoftevägen 9	1 001	511	4 RoK	86	M	1,3771%	2 495 000	56 919	4 743	1 044	87	57 963	4 830
	1 002	512	1 RoK	33	M	0,6517%	1 175 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332
	1 003	513	2 RoK	43	U	0,7885%	1 595 000	32 590	2 716	1 044	87	33 634	2 803
	1 004	514	2 RoK	47	U	0,8433%	1 695 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 005	515	2 RoK	47	B	0,8433%	1 595 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 006	516	2 RoK	60	B	1,0212%	1 895 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604
	1 101	521	4 RoK	86	B	1,3771%	2 545 000	56 919	4 743	1 044	87	57 963	4 830
	1 102	522	1 RoK	33	B	0,6517%	1 220 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332
	1 103	523	2 RoK	52	B	0,9117%	1 775 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227
	1 104	524	2 RoK	47	B	0,8433%	1 675 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 105	525	2 RoK	47	B	0,8433%	1 645 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 106	526	2 RoK	60	B	1,0212%	1 945 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604
	1 201	531	4 RoK	86	B	1,3771%	2 595 000	56 919	4 743	1 044	87	57 963	4 830
	1 202	532	1 RoK	33	B	0,6517%	1 275 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332
	1 203	533	2 RoK	52	B	0,9117%	1 825 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227
	1 204	534	2 RoK	47	B	0,8433%	1 725 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 205	535	2 RoK	47	B	0,8433%	1 705 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992
	1 206	536	2 RoK	60	B	1,0212%	1 995 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604
	1 301	541	4 RoK	86	B	1,3771%	2 645 000	56 919	4 743	1 044	87	57 963	4 830
	1 302	542	1 RoK	33	B	0,6517%	1 345 000	26 936	2 245	1 044	87	27 980	2 332
1 303	543	2 RoK	52	B	0,9117%	1 895 000	37 683	3 140	1 044	87	38 727	3 227	
1 304	544	2 RoK	47	B	0,8433%	1 795 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992	
1 305	545	2 RoK	47	B	0,8433%	1 745 000	34 855	2 905	1 044	87	35 899	2 992	
1 306	546	2 RoK	60	B	1,0212%	2 045 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
1 401	551	4 RoK	86	B	1,3771%	2 795 000	56 919	4 743	1 044	87	57 963	4 830	
1 402	552	3 RoK	91	B	1,4455%	3 150 000	59 746	4 979	1 044	87	60 790	5 066	
1 403	553	2 RoK	60	B	1,0212%	2 195 000	42 208	3 517	1 044	87	43 252	3 604	
diff						-0,0010%	-25					-25	
S:a	100			5 845		100,0000%	205 530 000	4 133 225		104 400		4 237 625	

1) RoK = antal rum och kök

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

3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B=Balkong U=Upphöjd uteplats

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	102
Summa m ²	102

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter efter schablon	4 133 225	4 215 890	4 300 207	4 386 211	4 473 936	4 563 414	4 654 683	4 747 776	4 842 732	4 939 586	5 038 378
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	104 400	106 488	108 618	110 790	113 006	115 266	117 571	119 923	122 321	124 768	127 263
Årsavgift kr/m²	725	740	754	769	785	800	816	833	849	866	884
Övriga intäkter	403 040	411 101	419 323	427 709	436 263	444 989	453 889	462 966	472 226	481 670	491 304
Hysesintäkter	149 920	152 918	155 977	159 096	162 278	165 524	168 834	172 211	175 655	179 168	182 752
Övriga intäkter	253 120	258 182	263 346	268 613	273 985	279 465	285 054	290 755	296 570	302 502	308 552
Summa intäkter	4 640 665	4 733 478	4 828 148	4 924 711	5 023 205	5 123 689	5 226 143	5 330 665	5 437 279	5 546 024	5 656 945
Kapitalkostnader											
Räntor	2 319 602	2 315 890	2 311 986	2 307 878	2 303 558	2 299 012	2 294 230	2 289 199	2 283 907	2 278 339	2 272 482
Amorteringar	123 712	130 145	136 913	144 032	151 522	159 401	167 690	176 410	185 583	195 233	205 385
Driftskostnader	1 861 900	1 899 138	1 937 121	1 975 863	2 015 380	2 055 688	2 096 802	2 138 738	2 181 513	2 225 143	2 269 646
Årsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	178 350	181 917	185 555	189 266	193 052	196 913	200 851	204 868	208 965	213 145	217 408
Akkumulerad fondavsättning	178 350	360 267	545 822	735 089	928 141	1 125 053	1 325 904	1 530 773	1 739 738	1 952 883	2 170 290
Övriga kostnader											
Fastighetskostn utlymningslokaler	9 920	10 118	10 321	10 527	10 738	10 952	11 172	11 395	11 623	11 855	12 092
Annan kostnad	147 181	150 125	153 127	156 190	159 313	162 500	165 750	169 065	172 446	175 895	179 413
Summa	157 101	160 243	163 448	166 717	170 051	173 452	176 921	180 460	184 069	187 750	191 505
Avskrivning, linjär 120 år	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894	1 864 894
Årets likviditetsöverskott	0	46 145	93 125	140 954	189 642	239 203	289 649	340 991	393 242	446 414	500 519
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	146 146	239 271	380 224	569 867	809 070	1 098 718	1 439 709	1 832 951	2 279 365	2 779 884
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 741 182	-1 688 604	-1 634 856	-1 579 908	-1 523 730	-1 468 290	-1 407 555	-1 347 493	-1 286 069	-1 223 247	-1 158 990
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl avsättning fond)	4 640 665	4 733 478	4 828 148	4 924 711	5 023 205	5 123 689	5 226 143	5 330 665	5 437 279	5 546 024	5 656 945
Kostnader enl ovan minus överskott	4 640 665	4 687 333	4 735 023	4 783 757	4 833 563	4 884 466	4 936 494	4 989 675	5 044 037	5 099 610	5 156 426
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	6 381 847	6 422 082	6 463 004	6 504 619	6 546 935	6 589 959	6 633 698	6 678 159	6 723 348	6 769 271	6 815 935
Taxeringsvärde utlymningslokaler	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Låneskuld	992 000	1 011 840	1 032 077	1 052 718	1 073 773	1 095 248	1 117 153	1 139 496	1 162 286	1 185 532	1 209 242
* Kassabehållning inkl fond	77 320 052	77 196 340	77 066 195	76 929 282	76 785 250	76 633 728	76 474 327	76 306 637	76 130 227	75 944 644	75 749 411
	278 350	506 413	785 093	1 115 313	1 498 007	1 934 123	2 424 623	2 970 482	3 572 689	4 232 248	4 950 174

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år
 Driftskostnader höjs med 2 % per år.
 Antagen inflation 2 %.
 Amortering 123 713 kr år⁻¹, därefter en årlig höjning med 5,2 %
 Medelränta 3,0 %.
 Avskrivning enligt linjär plan, 120 år. Detta leder till redovisningsmässiga underskott: men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.
 Avskrivningsbeloppet baseras på anskaftningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaftningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2016020503900

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	725	740	754	769	785	800	816	833	849	866	884
Antagen räntenivå + 1%	857	872	886	901	916	932	947	963	980	996	1013
Antagen räntenivå + 2%	990	1004	1018	1033	1048	1063	1078	1094	1110	1126	1143
Antagen räntenivå - 1%	593	607	622	638	653	669	686	702	719	737	754
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	725	743	761	780	800	820	840	861	883	905	928
Antagen inflationsnivå + 2%	725	747	769	792	815	840	865	891	919	946	975
Antagen inflationsnivå - 1%	725	736	747	759	770	782	794	806	818	831	844

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

Antagen räntenivå 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

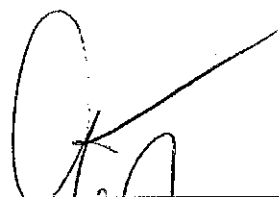
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, 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 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 25 januari 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DREJA PORSLINSFABRIKEN


Hans-Olov Möller


Anders Harlin


Göran Sjöberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

25

JW

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 januari 2016 för bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken, org nr: 769628-4327.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

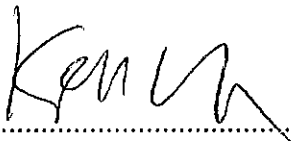
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

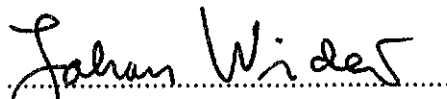
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 28 januari 2016



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

2016020503902

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-01-28 för Brf Dreja Porslinsfabriken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2016-01-14 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-01-14 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-01-14 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-01-14 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2015-01-07 |
| 6. Redovisning av nettointäkt för garage | odaterad |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-01-21 |
| 8. Beslut om adressnumrering | 2015-04-05 |
| 9. Överlåtelseavtal aktier | 2016-01-14 |

2016020503903

JW