

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Forma Porslinsfabriken

Värmdö kommun

ORG. NR: 769635-8402

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	7
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
G.	Lägenhetsredovisning	10-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken som har sitt säte i Värmdö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 12 juli 2000, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2021 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober 2021 och februari 2022.

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 på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2021.

Föreningen har per den 27 maj 2021 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:476 i Värmdö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, 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. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 221 017 410 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 2 824 921 kronor. Föreningen har också den 27 maj 2021 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 91 lägenheter i tre flerbostadshus med sex trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen deltar också i en gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen disponerar 45 garageplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas via Porslinsgaragets samfällighetsförening där. Föreningens andel i samfällighetsföreningen är 840/9999.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

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 1:476
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Wilhelm Kåges gata 98-100 och 104-110, 134 52 Gustavsberg
Fastighetens areal:	3 499 kvm
Bostadsarea:	4 829 kvm
Antal bostadslägenheter:	91 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 3 september 2019.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i juni 2020 och färdigställs i januari 2022.
Byggnadernas antal och utformning:	91 lägenheter fördelade på sex trappuppgångar i tre flerbostadshus. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Väme pump och fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljöhus på innergård med kärl
Hiss:	Möbelhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni. Abonnemang tecknas av lägenhetsinnehavarna

### Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Enl ritning	Enligt ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Plastmatta	Målad gips	Målad gips	Ståldörr med brytskydd
Rullstols-/barn- vagnsrum:	Plastmatta	Målad gips	Målad gips	Ståldörr med brytskydd
Lägenhetsförråd:	Obehandlad råspont	Obehandlad råspont Målad gips mot hiss och trapphus	Obehandlad råspont	Nätväggar

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda.

## Parkering

Föreningen disponerar 45 bilplatser i garage i gemensamhetsanläggning, Värmdö Gustavsberg ga:96.

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten 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. Föreningens andel är 840/9999.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaragets Samfällighetsförening.

De medlemmar i bostadsrättsföreningen som tecknar hyresavtal för garageplats parkerar på valfri ledig plats.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

## Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kommer genom kommande servitutsavtal att vara servitutshavare med rätt att inom specificerat område uppföra cykelrum.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, bredband-, värme-, vatten-, brand-, evakuering- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på befintligt garagebjälklag
Stomme:	Träregelstomme
Balkonger:	Komposit med träkärna, pinnräcke av metall
Uteplatser:	Betongplattor, räcken omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Träregelstomme med mellanliggande isolering. Gipsskivor på insida
Fasad:	Puts och tegel
Mellanbjälklag:	Limträbalkar med stegljudsisolering. Golvgips som underlag för golvläggning
Innerväggar, lgh skiljande:	Dubbel regelkonstruktion med mellanliggande isolering. Invändigt klädda med dubbla gipsskivor
Innerväggar:	Uppreglade gipsväggar
Yttertak:	Råspont, underlagspapp och bandtäckt plåt.
Trappor:	Ståltrappor, beläggning av granitkeramik
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflötsugn Kombinerad kyl/frys, enl ritning Diskmaskin, Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin enligt ritning Bänkskiva enligt ritning Förvaring ovan bänkskiva, enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

**Försäkringar/Garantier**

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Icano Bostadsutveckling AB.

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	279 384 700 kr
inklusive moms	80 000 kr
Likviditetsreserv	
<b>BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>279 464 700 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 22 200 000 kr för mark och 79 000 000 kr för byggnader.

## D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amort <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	17 263 675	ca 3 mån	2,57	443 676	60 423	504 099
Lån 2	17 263 675	ca 2 år	2,62	452 308	60 423	512 731
Lån 3	17 263 675	ca 3 år	2,74	473 025	60 423	533 448
Lån 4	17 263 675	ca 5 år	3,07	529 995	60 423	590 418
Summa	69 054 700			1 899 004	241 691	2 140 696
Insatser	210 410 000					
Summa Finansiering	<b>279 464 700</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				1 899 004	241 691	<b>2 140 696</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 2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 241 691 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	42 433 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	43 572 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 300 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	784 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	376 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	633 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	50 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	109 kr

## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 6:

2 140 696

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	100 000	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	140 000	
Styrelsearvode	72 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	63 000	
Städning	143 100	
Serviceavtal tekniska installationer	20 000	
Vattenförbrukning	340 000	
Uppvärmning	120 000	
Gemensam el	350 000	
Sophämtning	191 200	
Sotning OVK	30 000	
TV, bredband och telefoni	131 040	
Systematiskt brandskyddsarbete	15 700	
GA kostnader, mark, trädgård och snöröjning	78 000	
Övrigt	2 933	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1,2</sup>	<b>1 816 973</b>	<b>1 816 973</b>
Avsättning till yttre underhåll <sup>3</sup>		144 870
Fastighetsskatt garage <sup>4</sup>		<u>9 409</u>
<b>Summa beräknade kostnader år 1, kronor</b>		<b>4 111 948</b>

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

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.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Avsättning till underhåll görs enligt föreningens stadgar med 30 kr per kvadratmeter bostadsyta. Tillsammans med amortering som skapar framtida låneutrymme säkerställs föreningens långsiktiga underhållsbehov.

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



## Föreningens intäkter år 1

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 <sup>1</sup>	3 654 708
Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>2</sup>	131 040
Hysesintäkter, förråd <sup>3</sup>	46 200
Intäkt garage <sup>4</sup>	280 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 111 948</b>

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 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.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter från förråd under två år med 30% år ett och 15% år två av intäkten enligt ekonomisk plan.

4) Intäkten avses hyresintäkter efter avdrag för kostnader till garagesamfälligheten. Ikano Bostadsutveckling AB garanterar intäkten under två år med upp till 30% år ett och upp till 15% år två av den beräknade intäkten.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Address	LÄGENHET			INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sub>2</sub>	Mark, Balkong, <sup>3</sup>		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Wilhelm Kåges gata 108	3 RoK	76	M/M	1,47880%	54 048	4 504	1 440	120	55 488	4 624
	2 RoK	62	M/M	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	M	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
Wilhelm Kåges gata 106	3 RoK	76	M/M	1,47880%	54 048	4 504	1 440	120	55 488	4 624
	2 RoK	62	M/M	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	M	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
Wilhelm Kåges gata 104	3 RoK	76	M/M	1,47880%	54 048	4 504	1 440	120	55 488	4 624
	2 RoK	62	M/M	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	M	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918
	2 RoK	62	B/B	1,24690%	45 576	3 798	1 440	120	47 016	3 918

Address	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>	ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>		
	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Mark, Balkong, <sup>3</sup>		Andelstal %	Per månad			Per månad	Per månad
Wilhelm Käges gata 110	3-1301	2 RoK	B/B	1,24690%	2 775 000	45 576	3 798	1 440	47 016	3 918
	3-1302	1 RoK	B	0,79960%	2 095 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	3-1303	1 RoK	B	0,79960%	2 095 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	3-1304	2 RoK	B/B	1,24690%	2 825 000	45 576	3 798	1 440	47 016	3 918
	4-1001	2 RoK	M	1,03150%	2 195 000	37 704	3 142	1 440	39 144	3 262
	4-1002	1 RoK	M	0,79960%	1 575 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	4-1003	1 RoK	M	0,79960%	1 545 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	4-1004	2 RoK	M	1,19720%	2 295 000	43 752	3 646	1 440	45 192	3 766
	4-1101	2 RoK	M	1,03150%	2 275 000	37 704	3 142	1 440	39 144	3 262
	4-1102	1 RoK	B	0,79960%	1 675 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	4-1103	1 RoK	B	0,79960%	1 645 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555
	4-1104	2 RoK	B	1,31320%	2 395 000	48 000	4 000	1 440	49 440	4 120
4-1201	2 RoK	B	1,03150%	2 375 000	37 704	3 142	1 440	39 144	3 262	
4-1202	1 RoK	B	0,79960%	1 750 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
4-1203	1 RoK	B	0,79960%	1 725 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
4-1204	2 RoK	B	1,31320%	2 475 000	48 000	4 000	1 440	49 440	4 120	
5-1001	4 RoK	M/M	1,64450%	2 895 000	60 108	5 009	1 440	61 548	5 129	
5-1002	1 RoK	M	0,79960%	1 695 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1003	2 RoK	M	0,94870%	1 895 000	34 668	2 889	1 440	36 108	3 009	
5-1004	3 RoK	M/M	1,62790%	2 795 000	59 496	4 958	1 440	60 936	5 078	
5-1101	4 RoK	B/B	1,64450%	3 025 000	60 108	5 009	1 440	61 548	5 129	
5-1102	1 RoK	B	0,79960%	1 725 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1103	1 RoK	B	0,79960%	1 725 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1104	2 RoK	B	0,94870%	1 925 000	34 668	2 889	1 440	36 108	3 009	
5-1105	3 RoK	B/B	1,62790%	2 925 000	59 496	4 958	1 440	60 936	5 078	
5-1201	4 RoK	B/B	1,64450%	3 150 000	60 108	5 009	1 440	61 548	5 129	
5-1202	1 RoK	B	0,79960%	1 775 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1203	1 RoK	B	0,79960%	1 775 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1204	2 RoK	B	0,94870%	1 975 000	34 668	2 889	1 440	36 108	3 009	
5-1205	3 RoK	B/B	1,62790%	3 050 000	59 496	4 958	1 440	60 936	5 078	
5-1301	4 RoK	B/B	1,64450%	3 525 000	60 108	5 009	1 440	61 548	5 129	
5-1302	1 RoK	B	0,79960%	1 975 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1303	1 RoK	B	0,79960%	1 975 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
5-1304	2 RoK	B	0,94870%	2 175 000	34 668	2 889	1 440	36 108	3 009	
5-1305	3 RoK	M/M	1,62790%	3 425 000	59 496	4 958	1 440	60 936	5 078	
6-1001	3 RoK	M	1,62790%	3 095 000	59 496	4 958	1 440	60 936	5 078	
6-1002	2 RoK	M	0,94870%	1 995 000	34 668	2 889	1 440	36 108	3 009	
6-1003	1 RoK	M	0,79960%	1 845 000	29 220	2 435	1 440	30 660	2 555	
6-1004	4 RoK	M/M	1,64450%	3 195 000	60 108	5 009	1 440	61 548	5 129	

Adress	LÄGENHET			INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Mark, Balkong, <sup>3</sup>		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
6-1101	3 RoK	85	B/B	1,62790%	59 496	4 958	1 440	120	60 936	5 078
6-1102	2 RoK	44	B	0,94870%	34 668	2 889	1 440	120	36 108	3 009
6-1103	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1104	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1105	4 RoK	86	B/B	1,64450%	60 108	5 009	1 440	120	61 548	5 129
6-1201	3 RoK	85	B/B	1,62790%	59 496	4 958	1 440	120	60 936	5 078
6-1202	2 RoK	44	B	0,94870%	34 668	2 889	1 440	120	36 108	3 009
6-1203	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1204	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1205	4 RoK	86	B/B	1,64450%	60 108	5 009	1 440	120	61 548	5 129
6-1301	3 RoK	85	B/B	1,62790%	59 496	4 958	1 440	120	60 936	5 078
6-1302	2 RoK	44	B	0,94870%	34 668	2 889	1 440	120	36 108	3 009
6-1303	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1304	1 RoK	35	B	0,79960%	29 220	2 435	1 440	120	30 660	2 555
6-1305	4 RoK	86	B/B	1,64450%	60 108	5 009	1 440	120	61 548	5 129
91 lgh		4829		100,0000%	3 654 708		131 040		3 785 748	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

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

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= 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. 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 andelstal</b>	3 654 708	3 727 802	3 802 358	3 878 405	3 955 973	4 035 093	4 455 069	4 918 756
<b>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</b>	131 040	133 661	136 334	139 061	141 842	144 679	159 737	176 363
<b>Genomsnittlig årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	784	800	816	832	849	866	956	1 055
<b>Övriga intäkter</b>								
Intäkter garage	280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	341 318	376 843
Hysesintäkter förråd	46 200	47 124	48 066	49 028	50 008	51 009	56 318	62 179
<b>Summa intäkter</b>	4 111 948	4 194 187	4 278 071	4 363 632	4 450 905	4 539 923	5 012 442	5 534 141
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 899 004	1 892 358	1 885 376	1 878 041	1 870 336	1 862 241	1 815 210	1 755 041
Amorteringar	241 691	253 896	266 718	280 187	294 337	309 201	395 568	506 059
<b>Driftkostnader</b>	1 816 974	1 853 313	1 890 380	1 928 187	1 966 751	2 006 086	2 214 881	2 445 408
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetskatt garagelokaler	9 409	9 597	9 789	9 985	10 185	10 388	11 469	12 663
Kommunal fastighetsavgift								185 913
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	3 967 078	4 009 165	4 052 263	4 096 400	4 141 608	4 187 917	4 437 128	4 905 085
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	144 870	147 767	150 723	153 737	156 812	159 948	176 596	194 976
Akkumulerad fondavsättning	144 870	292 637	443 360	597 097	753 909	913 857	1 762 882	2 700 273
<b>Likviditetsöverskott</b>								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	37 255	75 085	113 494	152 485	192 058	398 718	434 080
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	117 255	192 340	305 834	458 319	650 377	2 224 776	4 690 476
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	224 870	409 892	635 700	902 932	1 212 228	1 584 235	3 987 658	7 390 749
<b>Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning &amp; överskott</b>	4 111 948	4 194 187	4 278 071	4 363 632	4 450 905	4 539 923	5 012 442	5 534 141
Avskrivning enl K3-regelverket	2 909 817	2 909 817	2 909 817	2 909 817	2 909 817	2 909 817	2 909 817	2 958 495
<b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>	-2 523 256	-2 470 898	-2 417 291	-2 362 398	-2 306 184	-2 248 610	-1 938 936	-1 823 380

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	69 054 700	68 813 009	68 559 113	68 292 394	68 012 207	67 717 870	66 007 633	63 819 686

**Förutsättningar**

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 241 691 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,75 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

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	784	800	816	832	849	866	956	1055
Antagen räntenivå + 1%	927	942	958	973	989	1006	1092	1187
Antagen räntenivå + 2%	1070	1085	1100	1115	1130	1146	1229	1319
Antagen räntenivå - 1%	641	657	674	691	708	725	819	923
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	784	804	824	845	866	888	1007	1147
Antagen inflationsnivå + 2%	784	808	832	858	884	912	1062	1253
Antagen inflationsnivå - 1%	784	796	807	819	832	844	909	975

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

Antagen räntenivå 2,75 %


Antagen inflationsnivå 2 %

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

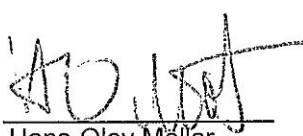
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar,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

Gustavsberg den 27 maj 2021


Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken



Göran Sjöberg



Hans-Olov Möller



Anders Harlin

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2021-05-27 för bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken, org. nr: 769635-8402.

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 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.

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.

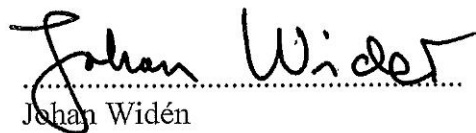
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-06-10



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 Stockholm



Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3<sup>tr</sup></sup>  
112 65 Stockholm



## Bilaga till granskningsintyg dat 2021-06-10 för Brf Forma Porslinsfabriken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-01-15
2. Registreringsbevis	2020-01-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-05-27
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2021-05-27
5. Aktieöverlåtelseavtal	2021-05-27
6. Kreditoffert SEB	2020-01-14
7. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglövsbeslut	2019-09-03
10. Redovisning av andelstal	odaterad
11. Information från kontrollansvarig	2021-06-03
12. Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
13. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
14. Beslut fastighetstaxering hyreshus	odaterad
15. Adressbeslut	2020-02-17
16. Förteckning av extra förråd	2021-05-20
17. Bekräftelse	2021-06-09
18. Adresser för trapphus	odaterad
19. Budget för samfällighetsförening	odaterad

2021061815074

juv