

19 november 2020

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KALLFORS HÖJDER 2**

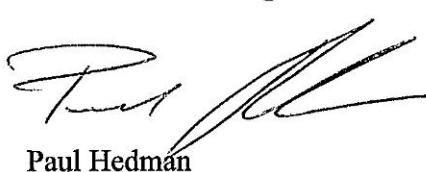
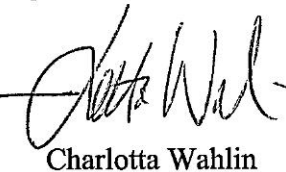
769637-5778

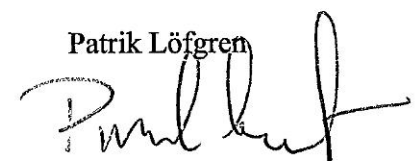
S Ö D E R T Ä L J E K O M M U N



Järna 2020.11.19

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2

   
Paul Hedman Charlotta Wahlin

Patrik Löfgren  


## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska Plan har upprättats med följande rubriker:**

|      |                                                                                                               |         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| A    | Allmänna förutsättningar                                                                                      | sid 3   |
| B    | Beskrivning av fastigheten                                                                                    | sid 4-5 |
| C    | Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                                                         | sid 6   |
| D    | Preliminär finansieringsplan                                                                                  | sid 6   |
| E    | Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar,<br>Nyckeltal                                         | sid 7-9 |
| F, G | Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt<br>Beräkning av föreningens insatser och avgifter | sid 10  |
| H    | Ekonomisk prognos                                                                                             | sid 11  |
| I    | Känslighetsanalys                                                                                             | sid 11  |
| J    | Särskilda förhållanden                                                                                        | sid 12  |

|        |                                            |  |
|--------|--------------------------------------------|--|
| Bilaga | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg |  |
|--------|--------------------------------------------|--|

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2, org. nr. 769637-5778 i Södertälje kommun som registrerats hos Bolagsverket (2019-06-03) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att uppföra 43 st bostadslägenheter i 3 hus för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena pågår och beräknas vara färdiga i maj 2021. Upplåtelse av lägenheterna kommer att ske så snart Bolagsverket givit sitt tillstånd, vilket beräknas ske i februari 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från 1/6 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av Rudsjön Entreprenad AB och genomförs på totalentreprenad. Enligt entreprenadkontraktet svarar Rudsjön Entreprenad AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Rudsjön Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Rudsjön Entreprenad AB garanterar den totala anskaffningskostnaden.

Fastigheten (Aktierna) har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförats till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Rudsjön Entreprenad's försorg. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten uppskattas, vid nuvarande skatteregler, till ca 12 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och ev. upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                          |                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckningar:  | Kallfors 1:335. Fastigheten innehas med äganderätt.                             |
| Adress:                  | Vallhöjdsvägen 7, 13 & 15, Järna                                                |
| Fastigheternas areal:    | 2 933 m <sup>2</sup>                                                            |
| Bostadsarea:             | 3 172 m <sup>2</sup> , ytorna uppmätta på ritning                               |
| Bygglov:                 | Lämnat 2019.09.19                                                               |
| Antal lägenheter:        | 43                                                                              |
| Antal carportar:         | 43, lokaliserade på samfälld mark. En specifik carport hör till varje lägenhet. |
| Antal parkeringsplatser: | 22 p-platser varav 3 HCP.                                                       |

### Gemensamhetsanläggning

I området har det bildats en samfällighetsförening, Kallfors GA:17, som sköter förvaltningen av gator, gatubelysning, vatten- och avloppsledningar, sophantering, källsortering, carportar och p-platser. I samfälligheten finns också ett gemensamhetshus med en gästlägenhet, en samlingslokal för uthyrning och en bastu. Vidare finns en lekplats, planteringar och anlagda grönytor. Bostadsrättsföreningens andel beräknas preliminärt bli 43/164. Samfällighetsföreningen finansieras genom hyror för carportar och p-platser.

### Servitut

Ledningar för hela utbyggnaden kommer att passera föreningens fastighet varför servitut för detta kommer att finnas efter avstyckning.

### Uteplats terrass

Till alla lägenheter ingår uteplats, balkong eller terrass. Det åligger varje bostadsrättshavare att svara för skötseln av dessa ytor.

### Förråd

Varje lägenhet har förråd i lägenheten eller i anslutning till lägenheten.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                    |                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| Antal våningar     | 4-5                                                            |
| Grundläggning      | Betongplatta på mark                                           |
| Stomme             | Prefabricerade betongelement                                   |
| Bjälklag           | Prefabricerade betongelement                                   |
| Yttertak           | Prefabricerade fackverkstakstolar med papp på yttertak         |
| Fasad              | Målad betong                                                   |
| Entré, och trappor | Klinker                                                        |
| Dörrsnickerier     | Entrédörr till varje hus av aluminium. Lägenhetsdörrar av trä. |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Fönster                | Aluminiumfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta           |
| Innerväggar i lägenhet | Gips på stål/träregel                                              |
| Kök                    | Fabrikat Ballingslöv                                               |
| Uppvärmningssystem     | Vattenburen värme med radiatorer med bergvärmepump som värmekälla. |
| Ventilation            | Lägenhetsaggregat FTX                                              |
| TV/data/tele           | Fiber                                                              |

### Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum                     | Golv              | Väggar            | Tak               |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Entré, kapprum          | Klinker/Ekparkett | Vitmålad gips     | Vitmålad gips     |
| Kök                     | Ekparkett         | Vitmålad gips     | Vitmålad gips     |
| Bad, wc/dusch/tvätt     | Klinker           | Kakel             | Vitmålad gips     |
| Vardagsrum              | Ekparkett         | Vitmålad gips     | Vitmålad gips     |
| Sovrum                  | Ekparkett         | Vitmålad gips     | Vitmålad gips     |
| Klädkammare/Förråd      | Ekparkett         | Vitmålad gips     | Vitmålad gips     |
| Förråd utanför lägenhet | Betong            | Gips/betong målat | Gips/betong målat |

### Carport

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Golv      | Betong                |
| Skärmvägg | Träpanel på trästomme |
| Tak       | Sedumtak/grästak      |

En komplett omgång av ritningar och beskrivningar finns hos styrelsen.

## C      **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag och köp av mark 55 645 000 kr

Entreprenadkontrakt med Rudsjön Entreprenad AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) 105 875 000 kr

Kassa 100 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 161 620 000 kr**

Fastighetsavgift till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D      **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 38 064 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 123 556 000 kr

**Summa beräknad finansiering 161 620 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.  
Summorna avrundade till hela tusental.

|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Ränteutgift för totalt lån om 38 064 000 kr                  | <u>kronor</u> |
| Bindningstider 3 mån-4 år Snittränta, 2,50 %                 | 952 000       |
| Amortering Serieplan 50 år, vilket innebär 5 % årlig höjning | 190 000       |

**Beräknad kapitalutgift år 1 1 142 000**

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA) | 127 000 |
| Driftkostnader och övriga kostnader                                           | 783 800 |
| Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)                         | 0       |
| År 16 beräknas fastighetsavgiften till 87 000 kr                              |         |

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar  
totalt år 1 2 052 800**

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 105 875 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 883 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

**Föreningens driftskostnader****Föreningens kostnader år 1****Driftkostnader***Förvaltningskostnader*

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Ekonomisk förvaltning             | 40 000 |
| Styrelsearvode inkl sociala kost. | 10 000 |
| Revision                          | 15 000 |
| Fastighetsförsäkring              | 45 000 |

*Förbrukningskostnader*

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Uppvärmning, bergvärmepump | 235 000                    |
| Vatten och avlopp          | 160 000                    |
| Gemensam el                | 45 000                     |
| Hushållsel                 | Deb direkt till br-havaren |
| Sophämtning, avfall*       | Ingår i samfälligheten     |
| IT, kabel-TV, bredband     | 138 800                    |

*Skötsel*

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Service och besiktning hissar | 30 000 |
| Löpande underhåll             | 35 000 |
| Fastighetsjour                | 30 000 |

**Summa** **783 800**

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2020.

\*Gemensamhetsanläggningen finansieras genom avgifter för carportar och p-platser. Rudsjön Entreprenad AB svarar för samfällighetens kostnader, minskat med avgifter för tillträdde carportar och p-platser, till alla etapper avlämnats.

**Varje bostadsrättshavare**

- ska teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av uteplats, balkong, terrass i anslutning till lägenheten
- bekostar eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel
- bekostar abonnemang av data, tele och tv från bostadsrättsföreningen

**Nyckeltal**

|                             |       | <b>Kronor/ m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|-------|------------------------------|
| Anskaffningskostnad         | (BOA) | 50 952                       |
| Anskaffningskostnad         | (BTA) | 40 761                       |
| Insats                      | (BOA) | 38 952                       |
| Belåning i föreningen       | (BOA) | 12 000                       |
| Årsavgift                   | (BOA) | 603                          |
| Driftkostnader i föreningen | (BOA) | 203                          |
| Driftkostnader br-havare    | (BOA) | 90                           |
| Avsättning till yttre fond  | (BOA) | 40                           |
| Avskrivning                 | (BOA) | 278                          |
| Amortering                  | (BOA) | 60                           |
| Kassaflöde                  | (BOA) | 40                           |

**F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 43 st lägenheter 1 914 000  
 Bredband, TV,telefon 138 800

**Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 2 052 800**

**G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

| LGH   | Vån | RoK | m <sup>2</sup> BOA | Andelstal | Årsavgift | Insats kr | Bredband | TV   |
|-------|-----|-----|--------------------|-----------|-----------|-----------|----------|------|
| G1001 | 1   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 020 000 | 4 200    | 3228 |
| G1002 | 1   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 1 955 000 | 2 600    | 3228 |
| G1003 | 1   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 2 720 000 | 3 750    | 3228 |
| G1101 | 2   | 2   | 55                 | 0,018523  | 35 452    | 2 155 000 | 2 750    | 3228 |
| G1102 | 2   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 120 000 | 4 200    | 3228 |
| G1103 | 2   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 2 055 000 | 2 600    | 3228 |
| G1104 | 2   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 2 920 000 | 3 750    | 3228 |
| G1201 | 3   | 2   | 55                 | 0,018523  | 35 452    | 2 255 000 | 2 750    | 3228 |
| G1202 | 3   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 320 000 | 4 200    | 3228 |
| G1203 | 3   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 2 155 000 | 2 600    | 3228 |
| G1204 | 3   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 3 020 000 | 3 750    | 3228 |
| G1301 | 4   | 5   | 117                | 0,034159  | 65 381    | 4 720 000 | 5 850    | 3228 |
| G1302 | 4   | 2   | 65                 | 0,021045  | 40 279    | 2 820 000 | 3 250    | 3228 |
| J0901 | 0   | 4   | 106                | 0,031385  | 60 071    | 3 720 000 | 5 300    | 3228 |
| J0902 | 0   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 1 895 000 | 2 600    | 3228 |
| J1001 | 1   | 4   | 106                | 0,031385  | 60 071    | 3 820 000 | 5 300    | 3228 |
| J1002 | 1   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 1 995 000 | 2 600    | 3228 |
| J1003 | 1   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 2 720 000 | 3 750    | 3228 |
| J1101 | 2   | 2   | 55                 | 0,018523  | 35 452    | 2 155 000 | 2 750    | 3228 |
| J1102 | 2   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 155 000 | 4 200    | 3228 |
| J1103 | 2   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 2 095 000 | 2 600    | 3228 |
| J1104 | 2   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 2 920 000 | 3 750    | 3228 |
| J1201 | 3   | 2   | 55                 | 0,018523  | 35 452    | 2 255 000 | 2 750    | 3228 |
| J1202 | 3   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 355 000 | 4 200    | 3228 |
| J1203 | 3   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 2 195 000 | 2 600    | 3228 |
| J1204 | 3   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 3 020 000 | 3 750    | 3228 |
| J1301 | 4   | 5   | 117                | 0,034159  | 65 381    | 4 720 000 | 5 850    | 3228 |
| J1302 | 4   | 2   | 65                 | 0,021045  | 40 279    | 2 820 000 | 3 250    | 3228 |
| I0901 | 0   | 4   | 106                | 0,031385  | 60 071    | 3 720 000 | 5 300    | 3228 |
| I0902 | 0   | 4   | 89                 | 0,027098  | 51 865    | 3 395 000 | 4 450    | 3228 |
| I1001 | 1   | 4   | 106                | 0,031385  | 60 071    | 3 820 000 | 5 300    | 3228 |
| I1002 | 1   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 1 995 000 | 2 600    | 3228 |
| I1003 | 1   | 3   | 75                 | 0,023567  | 45 107    | 2 755 000 | 3 750    | 3228 |
| I1101 | 2   | 2   | 55                 | 0,018523  | 35 452    | 2 155 000 | 2 750    | 3228 |
| I1102 | 2   | 3   | 84                 | 0,025837  | 49 451    | 3 155 000 | 4 200    | 3228 |
| I1103 | 2   | 2   | 52                 | 0,017766  | 34 004    | 2 095 000 | 2 600    | 3228 |

|       |   |   |      |          |           |           |       |        |
|-------|---|---|------|----------|-----------|-----------|-------|--------|
| I1104 | 2 | 3 | 75   | 0,023567 | 45 107    | 2 955 000 | 3 750 | 3228   |
| I1201 | 3 | 2 | 55   | 0,018523 | 35 452    | 2 255 000 | 2 750 | 3228   |
| I1202 | 3 | 3 | 84   | 0,025837 | 49 451    | 3 355 000 | 4 200 | 3228   |
| I1203 | 3 | 2 | 52   | 0,017766 | 34 004    | 2 195 000 | 2 600 | 3228   |
| I1204 | 3 | 3 | 75   | 0,023567 | 45 107    | 3 055 000 | 3 750 | 3228   |
| I1301 | 4 | 5 | 117  | 0,034159 | 65 381    | 4 720 000 | 5 850 | 3228   |
| I1302 | 4 | 2 | 65   | 0,021045 | 40 279    | 2 856 000 | 3 250 | 3228   |
| Summa |   |   | 3172 | 1,000000 | 1 914 000 | 123556000 |       | 138800 |

Summorna i tabellen ovan kan vara avrundade. Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och 20 % mot antal lägenheter.

Kostnad för bostadsrätthavarnas egen elförbrukning och bredband/TV/Telefon ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i blåmarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Varje lägenhet har en carport inom gemensamhetsanläggningen som debiteras med 500 kr/mån. Denna carportplats får hyras ut i andra hand.

## H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

|                       | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 | År 16 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| <b>Utbetalningar</b>  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
| Räntor                | 952  | 947  | 942  | 937  | 931  | 925  | 919  | 913  | 906  | 899   | 1070  | 1019  |
| Amortering            | 190  | 200  | 209  | 220  | 231  | 242  | 255  | 267  | 281  | 295   | 309   | 310   |
| Driftkostnader        | 784  | 800  | 816  | 832  | 849  | 866  | 883  | 901  | 919  | 937   | 956   | 1055  |
| Fastighetsavgift      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     | 0     | 87    |
| Summa utbetalningar   | 1926 | 1946 | 1967 | 1989 | 2011 | 2033 | 2057 | 2081 | 2105 | 2131  | 2335  | 2471  |
| <b>Inbetalningar</b>  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
| Årsavgifter           | 1914 | 1952 | 1991 | 2031 | 2072 | 2113 | 2155 | 2199 | 2243 | 2287  | 2356  | 2731  |
| Dat,TV,telefon        | 139  | 142  | 145  | 148  | 150  | 153  | 157  | 160  | 163  | 166   | 169   | 196   |
| Årets nettobetaling   | 127  | 148  | 169  | 190  | 212  | 234  | 255  | 277  | 300  | 323   | 190   | 456   |
| Kassabehållning *     | 227  | 375  | 544  | 733  | 945  | 1179 | 1434 | 1711 | 2012 | 2334  | 2525  | 3627  |
| varav ack. Avsättning | 127  | 257  | 389  | 523  | 661  | 801  | 944  | 1090 | 1239 | 1391  | 1545  | 2368  |
| Årsavgift kr/kvm      | 603  | 615  | 628  | 640  | 653  | 666  | 680  | 693  | 707  | 721   | 743   | 861   |

Bokföringsmässigt resultat (tusental kronor)

|                       | År 1 | År 2  | År 3  | År 4  | År 5  | År 6  | År 7  | År 8  | År 9  | År 10 | År 11 | År 16 |
|-----------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Kostnader</b>      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Räntor                | 952  | 947   | 942   | 937   | 931   | 925   | 919   | 913   | 906   | 899   | 1070  | 1019  |
| Avsättning yttre fond | 127  | 130   | 132   | 135   | 137   | 140   | 143   | 146   | 149   | 152   | 155   | 171   |
| Driftkostnader        | 784  | 800   | 816   | 832   | 849   | 866   | 883   | 901   | 919   | 937   | 956   | 1055  |
| Fastighetsavgift      | 0    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 87    |
| Avskrivning 120 år    | 883  | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   | 883   |
| Summa Kostnader       | 2746 | 2759  | 2773  | 2787  | 2800  | 2814  | 2828  | 2842  | 2856  | 2871  | 3064  | 3215  |
| <b>Intäkter</b>       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Årsavgifter           | 1914 | 1952  | 1991  | 2031  | 2072  | 2113  | 2155  | 2199  | 2243  | 2287  | 2356  | 2731  |
| Data, TV, telefon     | 139  | 142   | 145   | 148   | 150   | 153   | 157   | 160   | 163   | 166   | 169   | 196   |
| Resultat bokföring *  | -593 | -807  | -781  | -756  | -728  | -701  | -672  | -644  | -614  | -583  | -707  | -484  |
| Ack resultat          | -593 | -1400 | -2181 | -2937 | -3665 | -4366 | -5038 | -5682 | -6296 | -6879 | -7587 | -9263 |

\* I kassabehållningen år 1 ingår startkassa med 100.000 kronor

### Förutsättningar för ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Räntesatsen är 2,5% år 1-10 och därefter 3 %

Amortering enligt 50-årig serieplan med 0,5 % amortering år 1

Avsättningar till yttre fond ökar med antagen inflation, 2%.

Driftkostnader beräknas öka med antagen inflation, 2 %.

Årsavgiften beräknas öka med 2 % per år under åren 1-10 och därefter 3 %.

Materialval i fasader och tak har långa underhållsintervall. Yttre fonden används därför inte under prognosperioden.

## I KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys

|                        | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 | År 16 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Årsavgift enl. prognos | 603  | 615  | 628  | 640  | 653  | 666  | 680  | 693  | 707  | 721   | 743   | 861   |
| Inflation enl prog och |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
| Ränta + 1%             | 723  | 735  | 747  | 758  | 771  | 783  | 795  | 808  | 821  | 835   | 855   | 972   |
| Ränta + 2%             | 842  | 853  | 864  | 875  | 887  | 898  | 910  | 922  | 934  | 946   | 966   | 1 082 |
| Ränta - 1%             | 483  | 496  | 509  | 522  | 536  | 550  | 564  | 578  | 593  | 608   | 630   | 749   |
| Ränta enl prognos och  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
| Inflation + 1%         | 605  | 618  | 630  | 642  | 655  | 668  | 682  | 695  | 709  | 724   | 745   | 864   |
| Inflation +2%          | 607  | 620  | 632  | 645  | 658  | 671  | 684  | 698  | 712  | 726   | 748   | 866   |

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren till bostadsrättsföreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2 och Rudsjön Entreprenad AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Rudsjön Entreprenad AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan är preliminära.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2, Södertälje kommun, med org.nr 769637-5778, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 43 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

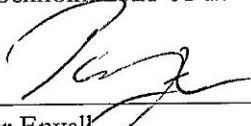
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-01-27

  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

  
Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-11-19

Stadgar för Brf Kallfors Höjder 2 registrerade 2019-06-03

Registreringsbevis för Brf Kallfors Höjder 2

Bygglövs dat. 2019-09-19

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 43 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Kallfors 1:335, Södertälje kommun, tecknat mellan Rudsjön Entreprenad AB och Brf Kallfors Höjder 2 dat. 2020-01-30

Aktieöverlåtelseavtal mellan Skirsjön Förvaltnings AB och Brf Kallfors Höjder 2 avseende aktierna i Kallfors Höjder Mark 2 AB dat. 2020-01-31

Köpebrev gällande fastigheten Kallfors 1:335, Södertälje kommun, tecknat mellan Kallfors Höjder Mark 2 AB och Brf Kallfors Höjder 2 dat. 2020-01-31

Köpebrev gällande 3/11 del av fastigheten Kallfors 1:133, Södertälje kommun, tecknat mellan Kallfors Höjder Mark 2 AB och Brf Kallfors Höjder 2 dat. 2020-01-31

Offert för finansieringen av Brf Kallfors Höjder 2 dat. 2020-10-08

Utdrag ur fastighetsregistret

