

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-06

Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen
Kallhällsparken 1**

Organisationsnummer: 769630-6344



Erik Carlborg

Fastigheterna

Kommun:	Järfälla
Församling:	Källhäll
Fastighetsbeteckning:	Järfälla Källhäll 6:179, 6:180 och 6:181
Adress:	Ulvsättragränd 1-10
Postadress:	176 77 Järfälla
Tornareal:	15 951 m ²
Naturvårdsbestämmelser:	Ylvattenskydd
Servitut:	Fastigheterna Järfälla Källhäll 6:179 och 6:181 belastas av servitut för väg till förmån för fastigheten Järfälla Källhäll 6:180.

Fastigheterna innehåller med äganderätt

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus samt radhus
Antal:	Fem flerbostadshus med varsin trapphus samt fyra radhus
Våningsantal:	3-6 våningar
Färdigställandeår:	Flerbostadshus 2018 Radhus 2019

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga hus:	Miljöstation Cykel- och barnvagnsparkering
-------------	---

Bostäder	9 494,5 m ²
LSS-boende:	492,0 m ² varav LOA momspliktig gemensamt del 221 m ² varav BOA bostäder 271 m ²

Byggnadsheskrivning

Flerbostadshus	
Grundläggning	Befongplatta
Bärande stomme	Bärande väggar och bjälklag av prefabricerad betong
Fasadmaterial	Betongelement
Yttertak	Sedum
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Balkong	Betongplatta, balkongfront i rostfritt vajernät
Uteplats	Betongplattor/trätall
Uppvärmning	Fjärrvärme. Radiatorer med vattenburen värme.
Varmvatten	Individuell mätning via undermätare
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventil i våtrum och kök. Tilluftsdon i sov- och vardagsrum.
Elinstallation	Individuell mätning via undermätare
TV/bredband	Kollektivt abonnemang för basutbud TV ingår i månadsavgiften. Individuella abonnemang för utökad TV-utbud, internet och telefoni tillkommer. Trådlös uppkoppling inom lägenheten.
Hiss	Hiss till alla bostadsplan i flerbostadshuset
Entrégolv	Klinker/terrazzo
Trapphusgolv	Klinker/terrazzo
Trapphusväggar	Målad betong
Trappor	Trappor av betong
Post rum	Postlåda, namntavla och anslagstavla i entrén i flerbostadshuset. Tidningsställare vid lägenhetsdörr.
Cykelförråd	Gemensamt cykelförråd med tak på gården.
Sophantering	Miljöstationer i två separata hus på gården
Radhus	
Grundläggning	Betongplatta
Bärande stomme	Trästomme
Fasadmaterial	Träpanel
Yttertak	Svart papptak
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Ytterdörr	Säkerhetsdörr
Terrass	Trätall
Uteplats	Betongplattor/trätall
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme i samliga plan via egen värmepumpspanna (frånluft).
Varmvatten	Uppvärmning via egen värmepanna
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via ventiler/spalventiler
Elinstallation	Bostadsrätthavare tecknar eget abonnemang
TV/bredband	Kollektivt abonnemang för basutbud TV ingår i månadsavgiften. Individuella abonnemang för utökad TV-utbud, internet och telefoni tillkommer. Trådlös uppkoppling inom lägenheten.

Post mm Brevlåda vid varje hus
 Cykelförråd Gemensamt cykelförråd med tak på gården
 Sophantering Miljöstationer i två separata hus på gården

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	1
1,5 RoK	29
2 RoK	58
3,5 RoK	28
4 RoK	29
6 RoK	4
LSS-boende	1
Summa	150

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat**	
Kök	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat**	Induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kyl och frys, eltemått i kombinerad kylfrys Diskmaskin
Badrum	Klinker	Vitt kakel	Vitmålat**	Tvättmaskin och torktumlare
Gäst-WC	Klinker	Vitt kakel/målat	Vitmålat**	
Vardagsrum	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat**	

*) Fabrikslackerad ekparkett

**) Vitmålat med synliga skarvar

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

- Fläkttrum
- Undercentral
- Elcentral
- Rullstols- och barnvagnsförråd

Desutom finns gemensamt:

- Miljöstation
- Cykelparkering
- Fiberanslutning TV och bredband
- Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Bostadsrätter i flerbostadshus har ett förråd beläget i lägenheten
 Bostadsrätter i radhus har ett kallförråd placerat på egen uteplats

Parkering

i 10 markparkeringsplatser finns på föreningens fastigheter för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastigheter kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrade.
 Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättsförsäkringslag som omfattar samtliga lägenheter ingår.
 Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2020)

Flerbostadshus

Bostäder	145 385 tkr
Lokal*	3 396 tkr
Totalt	148 781 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

*) Avser gemensamt del av LSS-boende.

Radhus

Bostäder	12 119 tkr
Totalt	12 119 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt senast fyra månader före inflyttning.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske etappvis enligt följande:

Hus 1:	juni 2017
Hus 2:	april-juli 2018
Hus 3:	mars-maj 2018
Hus 4:	september 2017
Hus 5:	november 2017
Radhus:	januari-mars 2019

Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheter*	120 843 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	437 317 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	558 160 tkr
Avgår investeringsmoms för gemensam del LSS	-2 410 tkr
Summa att finansiera	555 750 tkr

*) Fastigheter, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

Bokfört värde

Bokfört värde mark (preliminärt)	120 843 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	434 907 tkr
Summa bokfört värde	555 750 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för gemensam del av LSS-boende om 2 410 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden, reducerad med investeringsmoms för gemensam del av LSS-boende, finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Handelsbanken har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastigheter med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	399 762 tkr
Bottenlån	155 988 tkr
Summa finansiering	555 750 tkr

Ränta och amortering, år 1

Bottenlån	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
tkr	%	tkr	tkr	tkr	ränta preliminär
155 988	3,00	4 680	630	5 310	

Amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Amortering	630	666	703	743	785	829	1 092

Ränta och amortering år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta*	4 680	4 661	4 641	4 620	4 597	4 574	4 435
Amortering**	630	666	703	743	785	829	1 092
Summa utbetalningar	5 310	5 327	5 344	5 363	5 382	5 403	5 527

*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivån i den ekonomiska planen och nivån vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan i ex användas till extra amortering. Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2017-02-22: 3 månader: 0,90% 2 år: 0,96% 5 år: 1,21%.

**) Amortering på bottenlån planeras ske enligt en 50-årig serieplan. Amorteringsplan är ej fastställd.

Avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning*	6 045	6 045	6 045	6 045	6 045	6 045	6 045
Beräknat underskott*	-4 843	-4 796	-4 747	-4 695	-4 641	-4 584	-4 256

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens förärliga utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan komponentavskrivningsplan och amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftutbetalningar, år 1

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning flerbostadshus	598 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	694 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	173 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	311 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel flerbostadshus	662 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	100 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokal	34 tkr	preliminär
TV, kollektivt basutbud	68 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	136 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	2 776 tkr	

Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning*	598	610	622	635	647	660	729
Fast-skötsel och adm.*	694	708	722	737	751	766	846
Renhållning och återvinning*	173	177	180	184	187	191	214
VA-utbetalningar*	311	318	324	330	337	344	380
Fastighetsel inkl hushållsel*	662	675	689	702	716	731	807
Försäkringar*	100	102	104	106	108	110	122
Fastighetsskatt**	34	35	35	36	37	37	41
TV, kollektivt basutbud*	68	69	70	72	73	75	82
Övriga utbetalningar*	136	139	142	145	148	150	166
Summa driftkostnader	2 776	2 833	2 888	2 946	3 004	3 064	3 384

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Avser gemensam del av LSS-boende.

Fastighetsskatt för bostäder som belägs på tiden tom 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för gemensam del av LSS-boende tom medolmlyftning ingår i anskaffningskostnaden. Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

Följande belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. motsvarande:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel, uppvärmning av varmvatten och uppvärmning av bostäder för radhusen
- Hushållsel och uppvärmning av varmvatten ingår i årsavgiften för flerbostadshuset, men faktureras efter uppmätt förbrukning
- Hemförsäkring (Brf Kallhällsparken 1 svarar för medlemmarnas bostadsrättstillägg)
- Parkeringsplats
- Tjänster för bredband
- Tjänster för TV utöver basutbud

Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning), år 1

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	572 tkr
Summa fondavsättning	572 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter

enligt separata underhållsplan. I flerårsräkningen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Utbetalningar, amortering och fondavsättning, år 1

Ränta och amortering	5 310 tkr
Driftutbetalningar	2 776 tkr
Fondavsättning	572 tkr
Summa utbetalningar	8 658 tkr

Inbetalningar, år 1

Årsavgifter bostäder		823,7 kr/m ² och år	7 821 tkr
Årsavgifter LSS		888,1 kr/m ² och år	442 tkr
Hyresinbetalningar			
Parkeringsplatser	110 st	300 kr/plats och månad	396 tkr
Summa inbetalningar			8 659 tkr

Inbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Årsavgifter bostäder	7 821	7 977	8 137	8 299	8 465	8 635	9 533
Årsavgifter LSS	442	451	460	469	478	488	539
Parkeringsplatser	396	404	412	420	429	437	483
Summa inbetalningar	8 659	8 832	9 009	9 188	9 372	9 560	10 555

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenariös

År	Årsavgift* (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,00%	1% högre
1	653	827	992
2	680	844	1 008
3	699	861	1 024
4	716	878	1 040
5	734	896	1 057
6	753	915	1 074
11	853	1 009	1 164

Inflationsscenariös

År	Årsavgift* (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	827	827	827
2	841	844	847
3	855	861	867
4	868	878	888
5	883	896	909
6	897	913	930
11	973	1 009	1 047

*) Genomsnittlig årsavgift för både bostäder och LSS-boende.

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket medför avsättning till disponitionsfond.

Genom att fördela bollenämet på olika räntebindningslister finns förutsättningar att dämpa effekten av eventuella räntehöjningar.

Lägenhetsförteckning

Adress	Lghnr Brt	Lghnr Skattverket	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl. energi*	Andelstal årsavgift %**	Del av årsavgift (som avser energi)		
								Hushållst	Varmvatten	
Ulvsätträgränd 1	1-1001	1001	2 rok	52,5	1 875 000	3 359	0,5321	141	138	
	1-1002	1002	2 rok	47,5	1 775 000	3 100	0,4911	147	128	
	1-1003	1003	1,5 rok	34,0	1 750 000	2 401	0,3804	120	88	
	1-1101	1101	4 rok	93,5	3 200 000	5 627	0,8914	303	232	
	1-1102	1102	3,5 rok	83,0	2 425 000	5 083	0,8052	274	209	
	1-1103	1103	2 rok	47,5	1 800 000	3 137	0,4970	149	128	
	1-1104	1104	1,5 rok	34,0	1 650 000	2 438	0,3862	131	106	
	1-1105	1105	2 rok	53,5	1 950 000	3 447	0,5461	188	142	
	1-1201	1201	4 rok	93,5	2 875 000	5 627	0,8914	303	232	
	1-1202	1202	3,5 rok	83,0	2 500 000	5 083	0,8052	274	209	
	1-1203	1203	2 rok	47,5	1 825 000	3 137	0,4970	149	128	
	1-1204	1204	1,5 rok	34,0	1 675 000	2 438	0,3862	131	106	
	1-1205	1205	2 rok	53,5	2 000 000	3 447	0,5461	188	142	
	1-1301	1301	4 rok	93,5	3 050 000	5 627	0,8914	303	232	
	1-1302	1302	3,5 rok	83,0	2 575 000	5 083	0,8052	274	209	
	1-1303	1303	2 rok	47,5	1 875 000	3 137	0,4970	149	128	
	1-1304	1304	1,5 rok	34,0	1 700 000	2 438	0,3862	131	106	
	1-1305	1305	2 rok	53,5	2 050 000	3 447	0,5461	188	142	
	1-1401	1401	4 rok	93,5	3 150 000	5 627	0,8914	303	232	
	1-1402	1402	3,5 rok	83,0	2 700 000	5 083	0,8052	274	209	
	1-1403	1403	2 rok	47,5	1 925 000	3 137	0,4970	149	128	
	1-1404	1404	1,5 rok	34,0	1 725 000	2 438	0,3862	131	106	
	1-1405	1405	2 rok	53,5	2 100 000	3 447	0,5461	188	142	
	1-1501	1501	4 rok	93,5	3 250 000	5 627	0,8914	303	232	
	1-1502	1502	3,5 rok	83,0	2 850 000	5 083	0,8052	274	209	
	1-1503	1503	2 rok	47,5	1 975 000	3 137	0,4970	149	128	
	1-1504	1504	1,5 rok	34,0	1 775 000	2 438	0,3862	131	106	
	1-1505	1505	2 rok	53,5	2 200 000	3 447	0,5461	188	142	
	Ulvsätträgränd 3	LSS	-	LSS***	492,0	20 222 000	33 907	5,3273	1 084	1 201

Livsallträgrand 10	2-1001	1001	4 rok	94,0	3 300 000	5 674	0,8989	305	234	
	2-1002	1002	3,5 rok	83,0	3 200 000	5 046	0,7994	272	206	
	2-1003	1003	2 rok	47,5	2 225 000	3 100	0,4911	167	128	
	2-1004	1004	1,5 rok	34,0	1 925 000	2 401	0,3804	129	93	
	2-1101	1101	4 rok	94,0	3 000 000	5 711	0,9047	307	235	
	2-1102	1102	3,5 rok	83,0	2 900 000	5 083	0,8052	274	209	
	2-1103	1103	2 rok	47,5	2 075 000	3 137	0,4970	169	129	
	2-1104	1104	1,5 rok	34,0	1 875 000	2 438	0,3862	131	100	
	2-1105	1105	2 rok	53,5	2 250 000	3 447	0,5461	186	142	
	2-1201	1201	4 rok	94,0	3 075 000	5 711	0,9047	307	235	
	2-1202	1202	3,5 rok	83,0	3 000 000	5 083	0,8052	274	209	
	2-1203	1203	2 rok	47,5	2 175 000	3 137	0,4970	169	129	
	2-1204	1204	1,5 rok	34,0	1 925 000	2 438	0,3862	131	100	
	2-1205	1205	2 rok	53,5	2 350 000	3 447	0,5461	186	142	
	2-1301	1301	4 rok	94,0	3 175 000	5 711	0,9047	307	235	
	2-1302	1302	3,5 rok	83,0	3 100 000	5 083	0,8052	274	209	
	2-1303	1303	2 rok	47,5	2 250 000	3 137	0,4970	169	129	
	2-1304	1304	1,5 rok	34,0	1 975 000	2 438	0,3862	131	100	
	2-1305	1305	2 rok	53,5	2 450 000	3 447	0,5461	186	142	
	2-1401	1401	4 rok	94,0	3 350 000	5 711	0,9047	307	235	
	2-1402	1402	3,5 rok	83,0	3 200 000	5 083	0,8052	274	209	
	2-1403	1403	2 rok	47,5	2 375 000	3 137	0,4970	169	129	
	2-1404	1404	1,5 rok	34,0	2 075 000	2 438	0,3862	131	100	
	2-1405	1405	2 rok	53,5	2 550 000	3 447	0,5461	186	142	
	2-1501	1501	4 rok	94,0	3 450 000	5 711	0,9047	307	235	
	2-1502	1502	3,5 rok	83,0	3 400 000	5 083	0,8052	274	209	
	2-1503	1503	2 rok	47,5	2 475 000	3 137	0,4970	169	129	
	2-1504	1504	1,5 rok	34,0	2 175 000	2 438	0,3862	131	100	
	2-1505	1505	2 rok	53,5	2 700 000	3 447	0,5461	186	142	
	Livsallträgrand 5	3-1001	1001	2 rok	47,5	2 150 000	3 100	0,4911	167	128
		3-1002	1002	1,5 rok	34,0	1 925 000	2 401	0,3804	129	93
		3-1003	1003	2 rok	49,0	2 350 000	3 177	0,5033	171	131
		3-1004	1004	4 rok	94,0	3 350 000	5 674	0,8989	305	234
		3-1005	1005	1 rok	29,0	1 750 000	2 068	0,3277	111	85
		3-1101	1101	4 rok	94,0	3 050 000	5 711	0,9047	307	235
3-1102		1102	3,5 rok	83,0	2 850 000	5 083	0,8052	274	209	
3-1103		1103	2 rok	47,5	2 025 000	3 137	0,4970	169	129	
3-1104		1104	1,5 rok	34,0	1 800 000	2 438	0,3862	131	100	
3-1105		1105	2 rok	53,5	2 275 000	3 447	0,5461	186	142	
3-1201		1201	4 rok	94,0	3 125 000	5 711	0,9047	307	235	
3-1202		1202	3,5 rok	83,0	2 950 000	5 083	0,8052	274	209	
3-1203		1203	2 rok	47,5	2 125 000	3 137	0,4970	169	129	
3-1204		1204	1,5 rok	34,0	1 850 000	2 438	0,3862	131	100	
3-1205		1205	2 rok	53,5	2 300 000	3 447	0,5461	186	142	
3-1301		1301	4 rok	94,0	3 225 000	5 711	0,9047	307	235	
3-1302		1302	3,5 rok	83,0	3 050 000	5 083	0,8052	274	209	
3-1303		1303	2 rok	47,5	2 225 000	3 137	0,4970	169	129	
3-1304		1304	1,5 rok	34,0	1 900 000	2 438	0,3862	131	100	
3-1305		1305	2 rok	53,5	2 450 000	3 447	0,5461	186	142	
3-1401		1401	4 rok	94,0	3 450 000	5 711	0,9047	307	235	
3-1402		1402	3,5 rok	83,0	3 150 000	5 083	0,8052	274	209	
3-1403		1403	2 rok	47,5	2 325 000	3 137	0,4970	169	129	
3-1404		1404	1,5 rok	34,0	2 025 000	2 438	0,3862	131	100	
3-1405		1405	2 rok	53,5	2 500 000	3 447	0,5461	186	142	
3-1501		1501	4 rok	94,0	3 550 000	5 711	0,9047	307	235	
3-1502		1502	3,5 rok	83,0	3 350 000	5 083	0,8052	274	209	
3-1503		1503	2 rok	47,5	2 375 000	3 137	0,4970	169	129	
3-1504		1504	1,5 rok	34,0	2 125 000	2 438	0,3862	131	100	
3-1505		1505	2 rok	53,5	2 650 000	3 447	0,5461	186	142	

Uivsällragränd 7	4-1001	1001	2 rok	48,0	2 300 000	3 125	0,4951	160	129	
	4-1002	1002	4 rok	94,0	3 300 000	5 674	0,8989	335	234	
	4-1003	1003	3,5 rok	83,0	3 075 000	5 046	0,7994	272	208	
	4-1004	1004	2 rok	47,5	2 100 000	3 100	0,4911	167	123	
	4-1101	1101	4 rok	94,0	3 000 000	5 711	0,9047	307	235	
	4-1102	1102	3,5 rok	83,0	2 800 000	5 083	0,8052	274	209	
	4-1103	1103	2 rok	47,5	1 995 000	3 137	0,4970	169	129	
	4-1104	1104	1,5 rok	34,0	1 776 000	2 438	0,3862	131	103	
	4-1105	1105	2 rok	53,5	2 200 000	3 447	0,5461	186	142	
	4-1201	1201	4 rok	94,0	3 075 000	5 711	0,9047	307	235	
	4-1202	1202	3,5 rok	83,0	2 900 000	5 083	0,8052	274	209	
	4-1203	1203	2 rok	47,5	2 100 000	3 137	0,4970	169	129	
	4-1204	1204	1,5 rok	34,0	1 825 000	2 438	0,3862	131	100	
	4-1205	1205	2 rok	53,5	2 300 000	3 447	0,5461	185	142	
	4-1301	1301	4 rok	94,0	3 175 000	5 711	0,9047	307	235	
	4-1302	1302	3,5 rok	83,0	3 000 000	5 083	0,8052	274	209	
	4-1303	1303	2 rok	47,5	2 200 000	3 137	0,4970	169	129	
	4-1304	1304	1,5 rok	34,0	1 875 000	2 438	0,3862	131	100	
	4-1305	1305	2 rok	53,5	2 400 000	3 447	0,5461	186	142	
	4-1401	1401	4 rok	94,0	3 300 000	6 711	0,9047	307	235	
	4-1402	1402	3,5 rok	83,0	3 100 000	5 083	0,8052	274	209	
	4-1403	1403	2 rok	47,5	2 300 000	3 137	0,4970	169	129	
	4-1404	1404	1,5 rok	34,0	1 995 000	2 438	0,3862	131	100	
	4-1405	1405	2 rok	53,5	2 500 000	3 447	0,5461	186	142	
	4-1501	1501	4 rok	94,0	3 450 000	5 711	0,9047	307	235	
	4-1502	1502	3,5 rok	83,0	3 300 000	5 083	0,8052	274	209	
	4-1503	1503	2 rok	47,5	2 350 000	3 137	0,4970	169	129	
	4-1504	1504	1,5 rok	34,0	2 100 000	2 438	0,3862	131	100	
	4-1505	1505	2 rok	53,5	2 650 000	3 447	0,5461	186	142	
	Uivsällragränd 9	5-1001	1001	4 rok	94,0	3 250 000	5 674	0,8989	303	234
		5-1002	1002	3,5 rok	83,0	3 150 000	5 046	0,7994	272	208
		5-1003	1003	2 rok	47,5	2 200 000	3 100	0,4911	167	123
		5-1004	1004	1,5 rok	34,0	1 900 000	2 401	0,3804	129	99
		5-1101	1101	4 rok	94,0	2 950 000	5 711	0,9047	307	235
		5-1102	1102	3,5 rok	83,0	2 800 000	5 083	0,8052	274	209
5-1103		1103	2 rok	47,5	2 050 000	3 137	0,4970	169	129	
5-1104		1104	1,5 rok	34,0	1 850 000	2 438	0,3862	131	100	
5-1105		1105	2 rok	53,5	2 150 000	3 447	0,5461	168	142	
5-1201		1201	4 rok	94,0	3 025 000	5 711	0,9047	307	235	
5-1202		1202	3,5 rok	83,0	2 900 000	5 083	0,8052	274	209	
5-1203		1203	2 rok	47,5	2 150 000	3 137	0,4970	169	129	
5-1204		1204	1,5 rok	34,0	1 900 000	2 438	0,3862	131	100	
5-1205		1205	2 rok	53,5	2 250 000	3 447	0,5461	185	142	
5-1301		1301	4 rok	94,0	3 125 000	5 711	0,9047	307	235	
5-1302		1302	3,5 rok	83,0	3 000 000	5 083	0,8052	274	209	
5-1303		1303	2 rok	47,5	2 250 000	3 137	0,4970	169	129	
5-1304		1304	1,5 rok	34,0	1 950 000	2 438	0,3862	131	100	
5-1305		1305	2 rok	53,5	2 350 000	3 447	0,5461	166	142	
5-1401		1401	4 rok	94,0	3 250 000	5 711	0,9047	307	235	
5-1402		1402	3,5 rok	83,0	3 100 000	5 083	0,8052	274	209	
5-1403		1403	2 rok	47,5	2 350 000	3 137	0,4970	169	129	
5-1404		1404	1,5 rok	34,0	2 050 000	2 438	0,3862	131	100	
5-1405		1405	2 rok	53,5	2 450 000	3 447	0,5461	186	142	
5-1501		1501	4 rok	94,0	3 400 000	5 711	0,9047	307	235	
5-1502		1502	3,5 rok	83,0	3 300 000	5 083	0,8052	274	209	
5-1503		1503	2 rok	47,5	2 450 000	3 137	0,4970	169	129	
5-1504		1504	1,5 rok	34,0	2 150 000	2 438	0,3862	131	100	
5-1505		1505	2 rok	53,5	2 650 000	3 447	0,5461	186	142	
Radhas										
Uivsällragränd 2	6-1001	-	8 rok	130,0	4 250 000	6 994	1,1075	-	-	
Uivsällragränd 4	6-1002	-	6 rok	136,0	3 950 000	6 994	1,1075	-	-	
Uivsällragränd 6	6-1003	-	6 rok	130,0	3 950 000	6 994	1,1075	-	-	
Uivsällragränd 8	6-1004	-	6 rok	130,0	4 250 000	6 994	1,1075	-	-	
Summa				9 996,5	390 762 000	631 503	100,0000	32 206	24 700	

*) Årsavgiften i tabellen är angiven per månad.

I angiven årsavgift för flerbostadshusen ingår kostnad för uppvärmning av bostäder samt kostnad för vatten. Inell anges för flerbostadshusen bedömd kostnad för husfästelse och uppvärmning av varmvatten baserat på normalförbrukning. Verklig energianvändning kommer att mätas separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott kvartalsvis.

I angiven årsavgift för radhusen ingår kostnad för vatten. Kostnad för uppvärmning ingår ej. Radhusen tecknar egna elabonnemang.

**) Andelslätans beräkning bygger till största delen på bowea, men också andra parametrar såsom exempelvis balkong, uteplats, extra lokalrum, uppvärmning mm vägs in.

**) LSS-behandlet kommer att upplätas till Järfälla Kommun.

LSS-behandlets andelslät fördelas på motsvarande gemensamt del med 2,1043% och på bostäderna med 3,2230%

Särskilda förhållanden

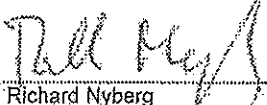
- A. Bostadsrätthavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelslät. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.


- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende köp av andelarna Vinellus Väst, Vinellus Nord och Vinellus Ost ekonomiska föreningar
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på föreningens fastigheter
Överenskommelse om fastställande av Brf Kallhällsparken f.s slutliga anskaffningskostnad
Avtal med Eon avseende elnät och elförbrukning
Fjärrvärmeabonnemang med Eon
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel
Avtal avseende städning
Avtal med Brf Ekonomen i Sthlm AB avseende ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal
VA-abonnemang
Hisservice, jour och lärmöverföring
Hissbesiktningavtal
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl bostadsrättstillägg för samliga lägenheter
Avtal med Telia avseende kabel-TV
Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt energianvändning i flerbostadshusen av hushållset och varmvatten
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna
Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnader avseende förmedlingsuppdrag med mäklare
- C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Järfälla Kallhäll 6:179, 6:180 och 6:181 genom att köpa andelarna i Vinellus Väst, Vinellus Nord och Vinellus Ost ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheterna. Fastigheterna har därefter överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via verksamhetsöverlåtelser. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheterna skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 62 548 000 kr. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som för närvarande är 22% av det ovanstående beloppet. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Kallhällsparken f. Den har i lämpliga delar även ställts till banken.
- E Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2017-02-23

Ort och datum


Richard Nyberg


Bo Wolwan


Cecilia Jutell

INTYG

avseende bostadsrättsföreningen Kallhällsparken 1, Järfälla kommun, Stockholms län.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-02-23, får härmed avge följande intyg.

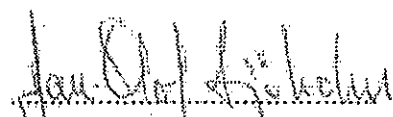
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

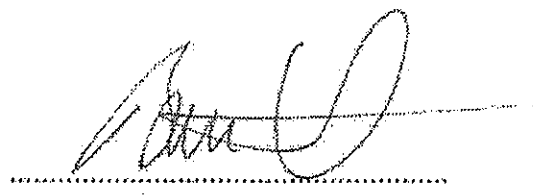
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

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

Stockholm den 1 mars 2017


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-03-01 för Brf Kallhällsparken 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2016-05-13

Föreningens Stadgar registrerade 2015-09-10

Bankoffert 2017-02-22 med komplettering email 2017-02-23

Fastighetsfakta 2017-02-21

Köpebrev 2017-02-22

Köpebrev 2016-03-07

Köpekontrakt 2016-03-07

Avtal om överlåtelse av rörelse 2017-02-22

Andelsöverlåtelseavtal 3 st, 2017-02-22, 2016-03-07, 2016-03-07

Entreprenadkontrakt 2016-03-07 och 2017-02-22

Energiberäkning

Sammanställning anskaffningskostnad

Förbindelse från Veidokke ASA 2016-03-31 och 2017-02-22

Avskrivningsberäkning

Beräkning av tax.värde

Situationsplan

Valberedning**§ 13**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse**§ 14**

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning**§ 15**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatörer för studie- och fritidsverksamheten respektive miljöverksamheten.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet**§ 16**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m**§ 17**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer**§ 18**

Revisorer ska vara två. En revisor och suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andre revisorn ska utses av HSBs Riksförbund.

Revisorer ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorer gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen**§ 19**

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Särskilda regler för giltigt beslut**§ 25**

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 3 även av HSBs Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
 2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSBs Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
 3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.
- Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSBs Riksförbund i de fall nya stadgarna inte överensstämmer med av HSBs Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

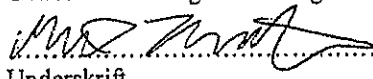
§ 26

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

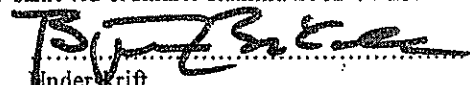
Upplösning**§ 27**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra stämma 2001-09-27 samt vid ordinarie stämma 2002-04-23.


.....
Underskrift

Martin Hammarstedt
.....
Namnförtydligande


.....
Underskrift


Björn Sicela
.....
Namnförtydligande

Godkännes 2002-07-02

HSB Norra Stör-Stockholm


.....
Underskrift

Bertil Lundqvist
.....
Namnförtydligande


.....
Underskrift

Allgun Wilhelmsen
.....
Namnförtydligande

Fotokopier överensförklarade
med originalet intygas:

*Neut bad att
Lustma Larsson*

02-07-03...registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Jungfru Anna Alzarp

STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla.

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att inom föreningen

- * främja studie- och fritidsverksamhet,
- * främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt
- * i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

HSB skall beviljas inträde i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.