

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Kallfors Pärla**

Org. nr. 769627–7545

**Registrerad av Bolagsverket 2017-05-24**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m. ....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	2
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	3
2.4	Gemensamhetsanläggningar .....	3
2.5	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.....	3
2.6	Försäkring .....	4
2.7	Taxeringsvärde.....	4
2.8	Tidpunkt för inflyttning.....	4
3	Anskaffningskostnad för fastigheten (kr).....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten.....	4
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	5
6	Finansieringsplan .....	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	6
8.1	Nyckeltal .....	6
9	Särskilda förhållanden.....	7

### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla 769627–7545, som registrerats hos Bolagsverket den 10 mars 2014 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2016–2017 uppföra 24 st. bostadsrättslägenheter i parhusform. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 664 kvm. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Lägenheterna kommer att upplåtas under andra kvartalet år 2017. Inflyttningsklart tredje kvartalet år 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Södertälje Kallfors 1:230–1:235, 1:268–1:271, 1:274–1:279, 1:324–1:331.
Adress:	Pias Väg 1–7, Toruns Väg 1–3, Marias Väg 2–24, Julias Väg 37A–43B.
Kommun:	Södertälje.
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Markareal:	17 565 m <sup>2</sup> .
Antal lägenheter:	24 st. bostadsrättslägenheter i parhusform.
Byggnadsår:	2016–2017.
Gemensamhetsanläggning:	Ingen.

### 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med vattenburen golvvärme.
Mellanbjälklag:	Platsgjuten med vattenburen golvvärme.
Takbjälklag:	Kallvind med lösull.
Ytterväggar:	Murad lättbetong med puts och inslag av träpanel.
Tak:	Fackverkstakstolar av trä samt svarta betongpannor.
Uteplats:	Altan i impregnerat trävirke.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLFORS PÄRLA

Fönster:	Pvc 3-glas.
Innerväggar:	Lättbetong.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepanna med värmeåtervinning.
Ventilation:	Frånluftsassagregat.
Sophantering:	Eget sopkärl för varje hushåll.
Parkering:	Parkering finns till varje lägenhet.

### 2.3 LÄGENHETERNAS ANTAL OCH TYP MED KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

24 st. bostadsrättslägenheter i parhusform.

Bostadslägenhetsyta	3 664 m <sup>2</sup>
<b>Total yta</b>	<b>3 664 m<sup>2</sup></b>

#### Inredning i bostäder

Kök:	Moderna vitvaror, trägolv ek 3-stav, vattenburen golvvärme.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och väggar. Dusch samt förberett för badkar. WC-stol och tvättställ. Inredning med över- och underskåp.
WC/tvätt	Modern tvättstuga med skräddarsydda skåp, bänkskiva i laminat och vask. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Trägolv ek 3-stav, vattenburen golvvärme. Vitmålade väggar och tak.
Sovrum:	Trägolv ek 3-stav, vattenburen golvvärme. Vitmålade väggar och tak.
Entréutrymme/hall:	Trägolv ek 3-stav, vattenburen golvvärme. Vitmålade väggar och tak.
Garderob:	Vid entré/hall, inredd klädkammare i anslutning till ett av sovrummen samt en garderob i vardera av de resterande sovrummen.
Trappor:	Trätrappa med plansteg i massiv ek.

### 2.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga.

### 2.5 UNDERHÅLLSBEHOV OCH EV. OMBYGGNADER SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLFORS PÄRLA

### 2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

### 2.7 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016–2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 72 453 000 kronor, varav 59 076 000 kronor avser bostäder. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

### 2.8 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet år 2017.

## 3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Fastighetsförvärvet skedde genom att Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla, org. nr. 769627–7545, förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Södertälje Kallfors 1:230–1:235, 1:268–1:271, 1:274–1:279, medan Bostadsrättsföreningen Kallfors 1:324 i Järna, org. nr. 769632–7498, förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Södertälje Kallfors 1:324–1:331. Respektive bostadsrättsförening förvärvade sedan fastigheterna genom en interntransaktion från bolagen. Bostadsrättsföreningen Kallfors 1:324 i Järna fusioneras sedan till Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla. Bostadsrätterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolagen kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad*	123 864 000 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	916 000 kr
Dispositionsfond (ing. balans)	100 000 kr
Summa**	<u>124 880 000 kr</u>

\* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, köpeskilling mark/aktier mm.

\*\* vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

## 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 127 280 000 kr i en garantiutfästelse från Andrias & Billy Properties AB, org. nr. 559051–1654, och Katoro Fastigheter AB, org. nr. 559057–4959. Andrias & Billy Properties AB och Katoro Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLFORS PÄRLA

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

### 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta ca 2,70%	45 800 000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	79 080 000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	124 880 000 kr

#### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

### 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (440 000 kronor) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

#### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad ca 2,70 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 7 år.		1 236 600
Planenlig avskrivning *	440 000 kr	
<b>Driftkostnader</b>		240 000
Administration	60 000	
Fastighetsskötsel	40 000	
Löp underhåll	30 000	
Renhållning	35 000	
Försäkringar	30 000	
Övrigt	45 000	
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)		146 560
<b>Summa kostnader</b>		<hr/> 1 623 160

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLFORS PÄRLA

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	1 623 160
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 623 160</b>

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andels-tal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån	Uppskattad värmekostnad/år	Uppskattad värmekostnad/mån	Uppskattad vattenkostnad/år	Uppskattad vattenkostnad/mån
1001	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1002	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1003	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1004	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1005	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1006	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1007	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1008	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1009	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1010	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1011	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1012	5	156	4,2576%	3 195 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1013	5	156	4,2576%	3 395 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1014	5	156	4,2576%	3 395 000	69 108	5 759	9 360	780	4 680	390
1015	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1016	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1017	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1018	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1019	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1020	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1021	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1022	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1023	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
1024	5	148	4,0393%	3 395 000	65 564	5 464	8 880	740	4 440	370
		<b>3 664</b>	<b>100%</b>	<b>79 080 000</b>	<b>1 623 160</b>	<b>135 263</b>	<b>219 840</b>	<b>18 320</b>	<b>109 920</b>	<b>9 160</b>

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Varje lägenhet har en värmepump med individuell mätning och individuellt abonnemang. Kostnaden för uppvärmning kan därmed variera beroende på den egna förbrukningen.

8.1 NYCKELTAL

Insats i snitt per kvm	21 583 kr
Driftkostnad boa i snitt per kvm	66 kr
Årsavgift i snitt per kvm	443 kr
Anskaffningskostnad per kvm	33 806 kr
Föreningslån per kvm	12 500 kr
Uppskattad värmekostnad per kvm	60 kr
Uppskattad vattenkostnad per kvm	30 kr

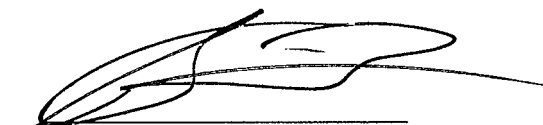
## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

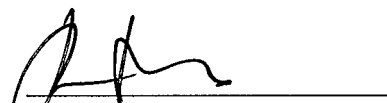
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum: *Södertälje 2017-05-15*

Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla

  
Björn Isaksson

  
Patrik Rosén

  
Andriyas Nayis



## Intyg

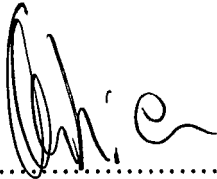
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla, org. nr 769627-7545, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

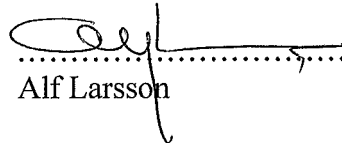
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

*Stockholm 2017-05-18*



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

### Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-05-15  
 Stadgar och registreringsbevis  
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
 Plan- och fasadritningar, områdeskarta samt situationsplan  
 Beräkning taxeringsvärde  
 Bankoffert SEB 2017-03-29  
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal 2016-09-06  
 Tilläggsavtal aktier med bilagor 2016-12-07  
 Avräkningsnotor aktier 2016-05-03 samt 2016-09-06  
 Anmälan om verkställd fusionsplan och fusionsplan 2016-12-21  
 Intyg fusion och intyg kallelse kända borgenärer 2016-12-21  
 Yttrande över fusionsplanen 2016-12-21  
 Entreprenadkontrakt Bygg 2017-02-02, VVS 2017-01-17, El 2017-01-17 och  
 plattsättning 2017-01-18. Offert markarbeten 201-01-18  
 Köpekontrakt fastigheter 2016-05-03, 2016-02-03 (2 st.)  
 Köpebrev 2016-05-03, 2016-02-03 (2 st.) och 2015-05-18 (2 st.)  
 Transportköpsintyg 2016-05-18 (2 st.)  
 Likvidavräkningar 2016-02-03 och 2015-05-18  
 Reverser 2016-05-03 (2 st.) och skuldebrev 2016-09-06  
 Specifikation anskaffningskostnad 2017-01-03  
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och  
 ev. osålda bostadsrätter 2017-01-12

## BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>											
Räntor	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600	1 236 600
Avskrivningar	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000
<b>Driftkostnader (kr)</b>											
Driftkostnader	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 685	281 198	286 822	292 559
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>											
Avsättning underhåll	146 560	149 491	152 481	155 531	158 641	161 814	165 050	168 351	171 718	175 153	178 656
<b>Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>											
	1 623 160	1 630 891	1 638 777	1 646 821	1 655 025	1 663 393	1 671 929	1 680 636	1 689 517	1 698 575	1 707 814
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	443	445	447	449	452	454	456	459	461	464	466
Underskott	-	290 509	-	284 469	-	278 186	-	271 649	-	264 847	-
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>											
Årsavgifter medlemmar	1 623 160	1 630 891	1 638 777	1 646 821	1 655 025	1 663 393	1 671 929	1 680 636	1 689 517	1 698 575	1 707 814
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Ränteantagande	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyror									
Hyrshöjning	2,0%										
Taxeringsvärde	72 453 000	73 902 060	75 380 101	76 887 703	78 425 457	79 993 966	81 593 846	83 225 723	84 890 237	86 588 042	88 319 803
Föreningslån	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AR											
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	443	445	447	449	452	454	456	459	461	464	466
årsavgift enligt											
ovanstående prognos kr/kvm/år											
<b>Arsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	443	570	572	574	577	579	581	584	586	589	591
2. Dagens räntenivå +2%	443	695	697	699	702	704	706	709	711	714	716
1. Dagens räntenivå - 1%	443	320	322	324	327	329	331	334	336	339	341
2. Dagens räntenivå - 2%	443	195	197	199	202	204	206	209	211	214	216
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	443	446	449	453	456	460	463	467	471	475	479
2. Dagens inflationsnivå +2%	443	447	452	456	461	466	471	476	482	488	494
1. Dagens inflationsnivå -1%	443	444	445	446	447	448	449	451	452	453	454
2. Dagens inflationsnivå -2%	443	443	443	443	443	443	443	443	443	443	443