

129344/17

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-06

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Kallhällsparken 1**

Organisationsnummer: 769630-6344

WLB

M.B

Fastigheterna

Kommun: Järfälla
Församling: Källhäll
Fastighetsbeteckning: Järfälla Källhäll S:179, G:180 och S:181
Adress: Ulvsättragränd 1-10
Postadress: 176 77 Järfälla
Tomtareal: 15 951 m²
Naturvårdsbestämmelser: Ylvattenkydd
Servitut: Fastigheterna Järfälla Källhäll S:179 och S:181 belastas av servitut för väg till förman för fastigheten Järfälla Källhäll S:180.

Fastigheterna innehågs med äganderätt

Byggnader

Bostadshus
Hustyp: Flerbostadshus samt radhus
Anlåt: Fem flerbostadshus med varslit 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 m²
LSS-boende: 492,0 m² varav LOA momspliktig gemensamt del 221 m²
varav BOA bostäder 271 m²

Byggnadsheskrivning

Flerbostadshus
Grundläggning Betongplatta
Bärande stomme: Bärande väggar och bjälklag av prefabricerad betong
Fasadmaterial: Betongelement
Yttertak: Sedum
Fönster/fönsterdörrar: Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad
Lägenhetsdörr: Säkerhetsdörr
Balkong: Betongplatta, balkongfront i rostfritt värmnät
Uteplats: Betongplattor/trätall
Uppvärmning: Fjärrvärme, Radialorer med vattenburen värme.
Varmvatten: Individuell mätning via undermätare
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med möjlighet till forcering i kök.
Elinstallasjon: Frånluft via ventil i våtrum och kök. Tilluftsdon i sov- och vardagsrum.
TV/bredband: Individuell mätning via undermätare
Kollektivt abonnemang för basutbud TV ingår i månadsavgiften.
Individuella abonnemang för utökad TV-utbud, internet och telefon tillkommer.
Trådlös uppkoppling inom lägenheten.
Hiss: Hiss till alla bostadsplan i flerbostadshusen
Entrégolv: Klinker/terrazzo
Trapphusgolv: Klinker/terrazzo
Trapphusväggar: Målad betong
Trappor: Trappor av betong
Post rum: Postlådor, namnfläva och anslagstavla i entrén i flerbostadshusen.
Tidningshållare vid lägenhetsdörr.
Cykelförråd: Gemensamt cykelförråd med tak på gården.
Sophaniering: Miljöstationer i två separata hus på gården

Radhus
Grundläggning: Betongplatta
Bärande stomme: Trästomme
Fasadmaterial: Träpanel
Yttertak: Svart papptak
Fönster/fönsterdörrar: Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad
Ytterdörr: Säkerhetsdörr
Terrass: Trätall
Uteplats: Betongplattor/trätall
Uppvärmning: Vattenburen golvvärme i samtliga plan via egen värmepumpspanna (frånluft)
Varmvatten: Uppvärmning via egen värmepanna
Ventilation: Mekanisk frånluft, tilluft via ventiler/spaltventiler
Elinstallasjon: Bostadsrätthavare tecknar eget abonnemang
TV/bredband: Kollektivt abonnemang för basutbud TV ingår i månadsavgiften.
Individuella abonnemang för utökad TV-utbud, internet och telefon tillkommer.
Trådlös uppkoppling inom lägenheten.

Post nm Brevlåda vid varje hus
Cykelförråd Gemensamt cykelförråd med tak på gården
Sephantering 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 alternativt kombinerad kyl/frys 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 skärvar

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:
Fösktrum
Undercentral
Elcentral
Rullstols- och barnvagnsförråd.

Dessutom 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 källarförråd placerat på egen uteplats

Parkering

110 markparkeringsplatser finns på föreningens fastigheter för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastigheter kommer vid färdigställande vara fullvärdesförsäkrade.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättsförsäkringsbolag 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 gemensam del av LSS-boende.

Radhus

Bostäder	12 119 tkr
	12 119 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

M.B

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
Totalt 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-behold om 2 410 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden, reducerad med investeringsmoms för gemensam del av LSS-behold, 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 inömläge.

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	
155 988	3,00	4 680	630	5 310	ränta preliminär

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 i anslutning till slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan räntan i den ekonomiska planen och nivån vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan inte 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: 0,50% 2 år: 0,90% 5 år: 1,21%.

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

M.B

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 korrektur i redovisningen till gälla avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från föregående enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som tilläpplig i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årliga utgifter till årliga, föreningens årliga 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

Inflationsanpassande 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, kollektiv 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	848
Renhållning och återvinning*	173	177	180	184	187	191	211
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	36	36	37	37	41
TV, kollektiv 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	3 061	3 384

* Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

** Avser gemensam del av LSS-boende.

Fastighetsskatt för bostäder som bopärs på tiden 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för gemensam del av LSS-boende som medfinansiering ingår i anskaffningskostnaden. Frihet från kommunal fastighetsskatt 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 flerbostadshusen, men faktureras efter uppmätt förbrukning
- Hemförsäkring (Bf Kallhällsparken 1 svarar för medlemmarnas bostadsrättsförsäkring)
- Parkeringsplats
- Tjänster för bredband
- Tjänster för TV utöver basutbud

Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämningsfond), 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 separat underhållsplan. I flerårsplanen 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

W

Inbetalningar, år 1

Arsavgifter bostäder		823,7 kr/m ² och år	7 821 kr
Arsavgifter LSS*		698,1 kr/m ² och år	442 kr
Hysesinbetalningar			
Parkeringsplatser	110 st	300 kr/plats och månad	396 kr
Summa inbetalningar			8 659 kr

Inbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Arsavgifter bostäder	7 821	7 977	8 137	8 299	8 465	8 635	9 533
Arsavgifter 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

Arsavgift* (kr/m ²) i olika räntefallen			
År	1% lägre	3,00%	1% högre
1	863	827	892
2	880	844	1 006
3	898	861	1 024
4	916	878	1 040
5	934	895	1 057
6	953	913	1 074
11	853	1 008	1 164

Inflationsscenario

Årsavgift* (kr/m ²) vid olika inflation			
År	1% lägre	2,00%	3% högre
1	827	827	827
2	841	844	847
3	855	861	867
4	868	870	888
5	883	896	909
6	897	913	930
11	973	1 009	1 047

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

Arsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket möjliggör avsättning till disponibilitetsfond.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningsluster finns förutsättningar att dämpa effekten av eventuella räntestegringar.

Lägenhetsförteckning

Adress	Lghnr Bif	Lghnr Skattiverket	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Arsavgift kr/mån exkl energi*	Andelstal årsavgift %*	Def av årsavgift gem. nivå energi*	
								Hushåll	Varumått
Ulvsållsträngväg 1	1-1001	1001	2 rok	52,5	1 875 000	3 350	0,5321	181	158
	1-1002	1002	2 rok	42,5	1 775 000	3 100	0,4911	167	138
	1-1003	1003	1,5 rok	34,0	1 750 000	2 401	0,3804	178	69
	1-1101	1101	4 rok	93,5	3 200 000	5 627	0,8914	302	281
	1-1102	1102	3,5 rok	83,0	2 425 000	5 083	0,8052	274	269
	1-1103	1103	2 rok	47,5	1 800 000	3 137	0,4970	169	128
	1-1104	1104	1,5 rok	34,0	1 650 000	2 438	0,3882	131	100
	1-1105	1105	2 rok	53,5	1 950 000	3 447	0,5481	166	142
	1-1201	1201	4 rok	93,5	2 675 000	5 827	0,8914	303	282
	1-1202	1202	3,5 rok	83,0	2 500 000	5 083	0,8052	274	269
	1-1203	1203	2 rok	47,5	1 825 000	3 137	0,4970	169	129
	1-1204	1204	1,5 rok	34,0	1 675 000	2 438	0,3882	131	100
	1-1205	1205	2 rok	53,5	2 000 000	3 447	0,5481	166	142
	1-1301	1301	4 rok	93,5	3 050 000	5 627	0,8914	303	282
	1-1302	1302	3,5 rok	83,0	2 575 000	5 083	0,8052	274	269
	1-1303	1303	2 rok	47,5	1 875 000	3 137	0,4970	169	129
	1-1304	1304	1,5 rok	34,0	1 700 000	2 438	0,3882	131	100
	1-1305	1305	2 rok	53,5	2 050 000	3 447	0,5481	166	142
	1-1401	1401	4 rok	93,5	3 150 000	5 627	0,8914	303	282
	1-1402	1402	3,5 rok	83,0	2 700 000	5 083	0,8052	274	269
	1-1403	1403	2 rok	47,5	1 925 000	3 137	0,4970	169	129
	1-1404	1404	1,5 rok	34,0	1 725 000	2 438	0,3882	131	100
	1-1405	1405	2 rok	53,5	2 100 000	3 447	0,5481	166	142
	1-1501	1501	4 rok	93,5	3 250 000	5 627	0,8914	303	282
	1-1502	1502	3,5 rok	83,0	2 850 000	5 083	0,8052	274	269
	1-1503	1503	2 rok	47,5	1 975 000	3 137	0,4970	169	129
	1-1504	1504	1,5 rok	34,0	1 775 000	2 438	0,3882	131	100
	1-1505	1505	2 rok	53,5	2 200 000	3 447	0,5481	166	142
Ulvsållsträngväg 3	LSS	-	LSS***	492,0	20 222 000	93 907	5,3273	1 639	1 201

Utvættetråand 10	2-1001	1001	4 rok	94,0	3 300 000	5 674	0,8989	353	284
	2-1002	1002	3,5 rok	83,0	3 200 000	5 046	0,7884	272	209
	2-1003	1003	2 rok	47,5	2 225 000	3 100	0,4911	167	128
	2-1004	1004	1,5 rok	34,0	1 025 000	2 401	0,3804	129	98
	2-1101	1101	4 rok	94,0	3 900 000	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	1 825 000	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
Utvættetråand 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	98
	3-1003	1003	2 rok	49,0	2 350 000	3 177	0,5030	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	113	86
	3-1101	1101	4 rok	94,0	3 950 000	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

Utväststräand 7	4-1001	1001	2 rok	48,0	2 300 000	3 125	0,4851	160	126
	4-1002	1002	4 rok	84,0	3 360 000	5 674	0,8989	336	234
	4-1003	1003	3,5 rok	63,0	3 075 000	5 046	0,7994	272	208
	4-1004	1004	2 rok	47,5	2 100 000	3 190	0,4911	167	125
	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	128
	4-1104	1104	1,5 rok	34,0	1 775 000	2 438	0,3862	131	100
	4-1105	1105	2 rok	53,5	2 260 000	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	2 800 000	5 083	0,8052	274	209
	4-1203	1203	2 rok	47,5	2 100 000	3 137	0,4970	169	128
	4-1204	1204	1,5 rok	34,0	1 825 000	2 438	0,3862	131	100
	4-1205	1205	2 rok	69,5	2 360 000	3 447	0,5461	186	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	128
	4-1304	1304	1,5 rok	34,0	1 875 000	2 438	0,3862	131	100
	4-1305	1305	2 rok	69,5	2 400 000	3 447	0,5461	186	142
	4-1401	1401	4 rok	94,0	3 300 000	5 711	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	2 400 000	3 137	0,4970	169	128
	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	2 590 000	3 137	0,4970	169	128
	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
Utväststräand 8	5-1001	1001	4 rok	94,0	3 250 000	5 674	0,8989	305	231
	5-1002	1002	3,5 rok	83,0	3 150 000	5 046	0,7994	272	201
	5-1003	1003	2 rok	47,5	2 200 000	3 100	0,4911	167	120
	5-1004	1004	1,5 rok	34,0	1 900 000	2 401	0,3804	128	97
	5-1101	1101	4 rok	94,0	2 980 000	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	186	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	2 850 000	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	186	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	186	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	128
	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	128
	5-1504	1504	1,5 rok	34,0	2 150 000	2 438	0,3862	131	100
	5-1505	1505	2 rok	53,5	2 600 000	3 447	0,5461	186	142
Rådhus									
Utväststräand 2	6-1001	-	6 rok	130,0	4 250 000	6 994	1,1075	-	-
Utväststräand 4	6-1002	-	6 rok	136,0	3 950 000	6 994	1,1075	-	-
Utväststräand 6	6-1003	-	6 rok	130,0	3 950 000	6 994	1,1075	-	-
Utväststräand 8	6-1004	-	6 rok	130,0	4 250 000	6 994	1,1075	-	-
Summa				9 986,5	390 762 000	634 503	109,0000	37 306	24 700

*) Årsavgiften i tabellen är angiven per månad.

I angivna årsavgift för flerbostadshusen ingår kostnad för uppvärmning av bostäder samt kostnad för vatten. Enligt angivet för bostadsstyrelsen bedömd kostnad för hushålls och uppvärmning av varmvatten baserat på normalförbrukning. Vardagsenergiavvändning kommer att mätas separat för varje lägenhet och avläsas i elförskott kvantitativa.

I angivna årsavgift för radhusen ingår kostnad för vatten. Kostnad för uppvärmning ingår ej. Radhusen tecknar egna elabonnement.

**) Andelsbolags förälsning bygger på största delen på beakta, men också andra parametrar såsom exempelvis balkong, uterplats, extra icalthrum, uppvärmning som vägs in.

**) LSS-beslutet kommer att uppläsa till Jämförelse kostnad.

LSS-beslutets andelsandel fördelas på motsvarande gemensamt del med 2,10-2,30% och på bostäderna med 3,22-3,30%

Särskilda förhållanden

- A. Bostadsrättsinnehavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelsdel. Övertälsavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Uppförelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Handwritten signature

M.B

- B** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
- Andelsövertärelseavtal avseende köp av andelarna Vinellus Väst, Vinellus Nord och Vinellus Öst ekonomiska föreningar
 - Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende bygghäliön 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 Nara avseende fastighetskötsel
 - Avtal avseende städning
 - Avtal med Brf Ekonomen i Stölm AB avseende ekonomisk förvaltning
 - Renhållnings- och återvinningsavtal
 - VA-abonnemang
 - Hisservice, jour och lärmörföröring
 - Hissbesiktningssavtal
 - Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter
 - Avtal med Telia avseende kabel-TV
 - Avtal avseende mätdataöfverföring för uppmätt energianvändning i flerbostadshusen avshushållsel 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 Öst ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheterna. Fastigheterna har därefter öfverförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via verksamhetsöfverlåtelse. 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 öfverstiger 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 öfverlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betaling.
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörande förbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Kallhällsparken f. Den här 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

Ört och datum


Richard Nyberg


Bo Wolman


Cecilia Jütell

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.

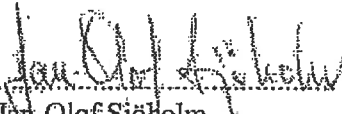
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

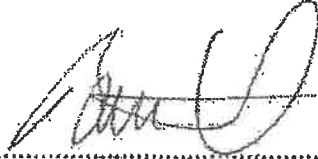
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

ms

M.B

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

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

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

Energiberäkning

Sammanställning anskaffningskostnad

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

Avskrivningsberäkning

Beräkning av tax.värde

Situationsplan

ms

M-B