

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLFORS HÖJDER 3

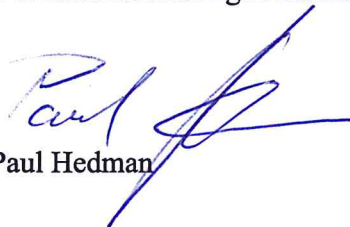
769639-3078

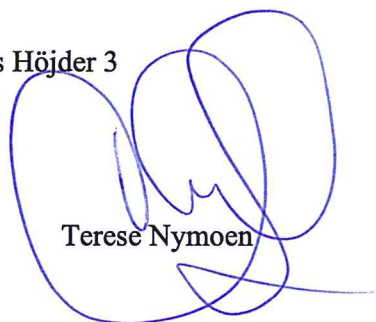
S Ö D E R T Ä L J E K O M M U N

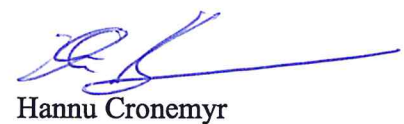


Järna 2022.01.31

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3


Paul Hedman


Terese Nymoén


Hannu Cronemyr

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, Nyckeltal	sid 7-9
F, G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt Beräkning av föreningens insatser och avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 11
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3, org. nr. 769639-3078 i Södertälje kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-11-24 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 48 st bostadslägenheter i 3 hus för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena pågår och beräknas vara färdiga i april 2022. Upplåtelse av lägenheterna kommer att ske så snart Bolagsverket givit sitt tillstånd, vilket beräknas ske i februari 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från 20/5 2022.

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 driftskostnader 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 13,3mkr.

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 1:336. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Vallhöjdsvägen 19, 21 & 23, Järna
Fastigheternas areal:	2 701 m ²
Bostadsarea:	3 203 m ² , ytorna uppmätta på ritning
Bygglov:	Lämnat 2020.10.13
Antal lägenheter:	48
Antal carportar:	48, lokaliserade på samfällad mark. En specifik carport hör till varje lägenhet.
Antal parkeringsplatser:	26 p-platser varav 2 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 48/164. Samfällighetsföreningen finansieras genom hyror för carportar och p-platser.

Servitut

Finns inga servitut.

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 yttertaget
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 66 485 525 kr

Entreprenadkontrakt med Rudsjön Entreprenad AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) 109 733 475 kr

Kassa 100 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 176 319 000 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 41 639 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 134 680 000 kr

Summa beräknad finansiering 176 319 000 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 41 639 000 kr	<u>kronor</u>
Bindningstider 3 mån-4 år Snittränta, 2,50 %	1 041 000
Amortering Serieplan 50 år, vilket innebär 5 % årlig höjning	208 000
Beräknad kapitalutgift år 1	1 249 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (minst 30 kr/m ² BOA)	128 000
Driftkostnader och övriga kostnader	645 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 96 000 kr	
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	2 022 000

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) 109 733 475 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 915 000 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 driftkostnader

Driftkostnader		Föreningens kostnader år 1
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning		40 000
Styrelsearvode inkl sociala kost.		10 000
Revision		15 000
Fastighetsförsäkring		45 000
<i>Förbrukningskostnader</i>		
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	Deb br-havaren	
<i>Skötsel</i>		
Service och besiktning hissar		30 000
Löpande underhåll		35 000
Fastighetsjour		30 000
Summa		645 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2022.

*Gemensamhetsanläggningen finansieras genom avgifter för carportar och p-platser. Rudsjön Entreprenad AB svarar för samfällighetens kostnader, minskat med avgifter för tillträdda 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

		Kronor/ m²
Anskaffningskostnad	(BOA)	55 048
Anskaffningskostnad	(BTA)	44 036
Insats	(BOA)	42 048
Belåning i föreningen	(BOA)	13 000
Årsavgift	(BOA)	631
Driftkostnader i föreningen	(BOA)	201
Driftkostnader br-havare	(BOA)	98
Avsättning till yttre fond	(BOA)	40
Avskrivning	(BOA)	286
Amortering	(BOA)	65
Kassaflöde	(BOA)	40

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 48 st lägenheter	2 022 000
Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 022 000

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

LGH	Vån	RoK	m ²	Andelstal	Årsavgift	Insats kr	Insats/m ²	Ber. Kostn	Bredband
								hush.el	TV Tel.
B1001	0	1	34	0,0127	25 596	1 495 000	43 971	1 700	3 228
B1002	0	2	55	0,0179	36 201	2 155 000	39 182	2 750	3 228
B1003	0	3	84	0,0251	50 847	3 295 000	39 226	4 200	3 228
B1004	0	3	52	0,0172	34 686	2 095 000	40 288	2 600	3 228
B1101	1	2	55	0,0179	36 201	2 255 000	41 000	2 750	3 228
B1102	1	3	84	0,0251	50 847	3 395 000	40 417	4 200	3 228
B1103	1	2	52	0,0172	34 686	2 195 000	42 212	2 600	3 228
B1104	1	3	75	0,0229	46 302	2 995 000	39 933	3 750	3 228
B1201	2	2	55	0,0179	36 201	2 355 000	42 818	2 750	3 228
B1202	2	3	84	0,0251	50 847	3 395 000	40 417	4 200	3 228
B1203	2	2	52	0,0172	34 686	2 295 000	44 135	2 600	3 228
B1204	2	3	75	0,0229	46 302	3 095 000	41 267	3 750	3 228
B1301	3	5	117	0,0334	67 513	4 895 000	41 838	5 850	3 228
B1302	3	2	65	0,0204	41 252	2 895 000	44 538	3 250	3 228
E0901	-1	1	34	0,0127	25 596	1 495 000	43 971	1 700	3 228
E0902	-1	2	67	0,0209	42 262	2 695 000	40 224	3 350	3 228
E0903	-1	4	89	0,0264	53 372	3 695 000	41 517	4 450	3 228
E1001	0	1	34	0,0127	25 596	1 595 000	46 912	1 700	3 228
E1002	0	2	67	0,0209	42 262	2 795 000	41 716	3 350	3 228
E1003	0	2	52	0,0172	34 686	2 195 000	42 212	2 600	3 228
E1004	0	3	75	0,0229	46 302	2 995 000	39 933	3 750	3 228
E1101	1	2	55	0,0179	36 201	2 255 000	41 000	2 750	3 228
E1102	1	3	84	0,0251	50 847	3 395 000	40 417	4 200	3 228
E1103	1	2	52	0,0172	34 686	2 295 000	44 135	2 600	3 228
E1104	1	3	75	0,0229	46 302	3 095 000	41 267	3 750	3 228
E1201	2	2	55	0,0179	36 201	2 355 000	42 818	2 750	3 228
E1202	2	3	84	0,0251	50 847	3 495 000	41 607	4 200	3 228
E1203	2	2	52	0,0172	34 686	2 395 000	46 058	2 600	3 228
E1204	2	3	75	0,0229	46 302	3 195 000	42 600	3 750	3 228
E1301	3	5	117	0,0334	67 513	4 995 000	42 692	5 850	3 228
E1302	3	2	65	0,0204	41 252	2 995 000	46 077	3 250	3 228
F0901	-1	1	34	0,0127	25 596	1 495 000	43 971	1 700	3 228
F0902	-1	2	67	0,0209	42 262	2 695 000	40 224	3 350	3 228
F0903	-1	4	89	0,0264	53 372	3 695 000	41 517	4 450	3 228
F1001	0	1	34	0,0127	25 596	1 595 000	46 912	1 700	3 228
F1002	0	2	67	0,0209	42 262	2 795 000	41 716	3 350	3 228
F1003	0	2	52	0,0172	34 686	2 195 000	42 212	2 600	3 228

F1004	0	3	75	0,0229	46 302	2 995 000	39 933	3 750	3 228
F1101	1	2	55	0,0179	36 201	2 255 000	41 000	2 750	3 228
F1102	1	3	84	0,0251	50 847	3 395 000	40 417	4 200	3 228
F1103	1	2	52	0,0172	34 686	2 295 000	44 135	2 600	3 228
F1104	1	3	75	0,0229	46 302	3 095 000	41 267	3 750	3 228
F1201	2	2	55	0,0179	36 201	2 355 000	42 818	2 750	3 228
F1202	2	3	84	0,0251	50 847	3 495 000	41 607	4 200	3 228
F1203	2	2	52	0,0172	34 686	2 395 000	46 058	2 600	3 228
F1204	2	3	75	0,0229	46 302	3 195 000	42 600	3 750	3 228
F1301	3	5	117	0,0334	67 513	4 995 000	42 692	5 850	3 228
F1302	3	2	65	0,0204	41 252	2 995 000	46 077	3 250	3 228
Totalt			3203	1,0000	2022000	134680000			

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

Kostnad för bostadsrättshavarnas 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
Utbetalningar												
Räntor	1041	1036	1030	1025	1019	1012	1006	999	991	984	1171	1115
Amortering	208	218	229	241	253	265	279	293	307	323	339	310
Driftkostnader	645	658	671	684	698	712	726	741	756	771	786	868
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
Summa utbetalningar	1894	1912	1930	1950	1970	1990	2011	2033	2054	2078	2296	2389
Inbetalningar												
Årsavgifter	2022	2062	2104	2146	2189	2232	2277	2323	2369	2416	2489	2885
Årets nettobetaling	128	150	173	195	219	243	266	290	315	339	193	496
Kassabehållning *	228	378	551	747	966	1208	1474	1765	2080	2419	2611	3796
varav ack. Avsättning	128	259	392	528	666	807	952	1099	1249	1402	1558	2386
Årsavgift kr/kvm	631	644	657	670	683	697	711	725	740	754	777	901

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
Kostnader												
Räntor	1041	1036	1030	1025	1019	1012	1006	999	991	984	1171	1115
Avsättning yttre fond	128	131	133	136	139	141	144	147	150	153	156	172
Driftkostnader	645	658	671	684	698	712	726	741	756	771	786	868
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
Avskrivning 120 år	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915
Summa Kostnader	2729	2739	2749	2760	2771	2780	2792	2802	2812	2823	3028	3166
Intäkter												
Årsavgifter	2022	2062	2104	2146	2189	2232	2277	2323	2369	2416	2489	2885
Resultat bokföring *	-607	-677	-646	-615	-582	-548	-514	-479	-443	-406	-539	-282
Ack resultat	-607	-1284	-1930	-2544	-3126	-3674	-4189	-4668	-5110	-5517	-6056	-7159

* 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	631	644	657	670	683	697	711	725	740	754	777	901
Inflation enl prog och												
Ränta + 1%	761	773	785	798	811	823	837	850	863	877	899	1 021
Ränta + 2%	890	901	913	924	936	948	960	973	985	998	1 019	1 140
Ränta - 1%	501	515	528	542	556	571	585	600	616	632	655	780
Ränta enl prognos och												
Inflata + 1%	633	646	659	672	686	699	713	727	742	757	780	903
Inflation +2%	635	648	661	674	688	701	715	730	744	759	782	906

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 3 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.