

**BRF**  
**CALLES KLIMP**  
Organisationsnummer: (769641-5509)

**EKONOMISK PLAN**

Huvudrubriker:

- Allmänna förutsättningar sid. 2
- Beskrivning av fastigheten sid. 3
- Kortfattad byggnadsbeskrivning sid. 4 - 5
- Föreningens anskaffningskostnad/finansieringsplan sid. 6
- Lånesituation samt föreningens årliga kostnader sid. 7
- Föreningens årliga intäkter samt beräknat taxeringsvärde sid sid. 8
- Redovisning av Andelstal, insatser, årsavgifter sid. 9
- Ekonomisk prognos o känslighetskalkyl. 10 - 11
- Särskilda förhållanden sid. 12
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 13
- Dokument som bilagts granskning sid. 14

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR:

Bostadsrättsföreningen Calles Klimp (769641-5509), Stockholms län, Danderyds kommun, som registrerats 2022-10-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2022-2023 skall uppföras 1 st hus enligt upprättade ritningar på fastigheten Calles Klimp 8. Avtal med entreprenör Deus Fastigheter AB (556844-9119) har upprättats för uppförande av föreningens byggnad. Totalt skall tillskapas 10 lägenheter samt komplementbyggnad.

Upplåtelse samt inflyttning av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2023.

Fastigheten Calles Klimp 8, som har förvärvats av Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144) från Calles Klimp Holding AB (559396-6590), beräknas kunna förvärfvas av föreningen under år 2022 genom att föreningen köper samtliga aktier i Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144). Köpeskillingen betalas av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna. Föreningen förvärvar därefter fastigheterna av Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144) och blir därigenom lagfaren ägare till fastigheterna. Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144) att likvideras eller försäljas och därigenom kan föreningen söka lagfart för fastigheten.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp.

Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, oktober 2022, bedömda förutsättningar för finansiering.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Försäkring för färdigställande har tecknats.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning: Calles Klimp 8  
Adress: Invernessvägen 18  
Tomtens areal: 1870 kvm  
Län/Kommun: Stockholms län, Danderyds kommun  
Bostadsarea: 706,9 kvm  
Komplementbyggnad: Miljöhus vid infarten  
Cykelplatser: 16 + 10 stycken yttre  
Antal bostadslägenheter: 10 stycken  
Servitut/GA: Nej  
Taxeringsvärdet är inte fastställt men det beräknas till 17 679 666 kr.

### Byggnadens utformning

Husen byggs i tre våningar, suterrängplan (plan 1), plan 2 samt vind.

### Parkeringsplatser

Totalt framställs 8 parkeringsplatser i trädgården varav 1 handikapparkering. Till varje parkering finns en ladd-box för elbil.

### Värme o ventilation:

Uppvärmning sker med Nibe värmepump, vattenburen värme på radiatorer.  
Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinningsystem FTX via kökskåpan, wc samt eventuellt i klädkammare/förråd.

### Belysning:

Tidsstyrd belysning på fasader vid entré.  
Närvarostyrd belysning i förråd och trappuppgång.  
Knappstyrd belysning vid balkonger.

### Posthantering:

Postlådor till respektive bostad i entréplan (plan 1).

### Gemensamma utrymmen

Central för gemensamhetsel i suterrängplan på respektive byggnad (Separat mätning för varje lägenhet med eget abonnemang).

Ett gemensamt förråd/teknikrum i suterrängplan (plan 1)

Fristående sophantering i miljöhus vid fastighetens infart med cykelparkering under tak med plats för 10 cyklar.

Pumprum för Nibeansläggning på plan 1(5,1 kvm)

### Gemensamma anordningar:

Anslutning för vatten o avlopp, anslutet till det kommunala nätet.

Inkommande elservis samt fiber

Grönytor, planteringar, murar, planteringar samt yttre belysning.

Hårdgjorda körvägar, p-platser samt gångar.

Cykelparkering intill huvudbyggnaden med plats för 16 cyklar.

I väster, stödmur ca 40-70 cm höjd

I Norr, mindre stödmur vid slänten. Slänten förses med markväv.

Söder och sydost, bullerplank längs hela området mot spårområdet. Höjd 2/7/3 meter med planerad intilliggande växtlighet.

Kök	Platsbyggt anpassat Kvikkök Stänkskydd och bänkskiva i marmor Kyl och frys Ugn och mikro Diskmaskin
Badrum och wc	Infälld spishäll (induktion) samt FTX återvinningsaggregat Helkaklat med granitkeramik Tvättställ och wc i vitt porslin Tvättställsarmatur Tvättmaskin samt torktumlare (i ett av rummen)
Golv	Genomgående 1-stav mattlackad ekparkett (ej bad/wc)
Tak	Genomgående vitmålade på gips/betong
Infart	Asfalterad
Uteplatser samt entréer	Plattsätts med betongsten

### Beskrivning av miljöhus

Betongplatta  
Träfasad, ej isolerad  
Råytor på insida

## FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier i Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144) samt fastigheten Calles Klimp 8	43 581 024 kr
Totalentreprenad, mervärdesskatt, likvidering av fastighetsbolaget	26 539 242 kr
Lagfart	329 089 kr
Pantbrev	40 000 kr
Föreningskassa	50 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	70 539 355 kr

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Försäkringen innehåller även en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har inga räntebidrag

## PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN:

Erlagda insatser	61 385 000 kr
Lån	9 154 355 kr

Summa: 70 539 355 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

Taxeringsvärdet är inte fastställt men beräknas till 17 679 666 kr varav markvärde beräknas till 4 666 000 kr.

## LÅN SAMT KOSTNADER ÅR 2023:

Föreningen skall redovisa avskrivning enligt K2 (sk rak avskrivning). Avskrivningar på byggnaderna kan påverka föreningens resultat men den påverkar inte likviditeten. Avskrivningar görs enligt bokföringslagen

### Kapitalkostnader

Specifikation av befintliga lån samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar  
Föreningen nyttjar befintliga pantbrev i så stor utsträckning som möjligt. Föreningen har inga räntebidrag.  
Amorteringstakten kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället.  
Amortering kalkyleras med 1% och den totala amorteringstiden skall vara högst 100 år.  
Föreningen kan komma att placera lån på annat sätt än nedan. En uppdelning i fler mindre lån med olika förfalldatum kan vara att föredra. Lånen är tänkta att läggas med kort (90 dagars) räntebindning.

<u>Lån</u>		<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>
Lån 1	9 154 355	3,4	311248
Summa räntor			311248

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder. Avskrivning sker med 224 tkr kr motsvarande 1 % av entreprenadbeloppet.

### Driftkostnader

Förvaltning, vaktmästeri	10000
Vatten och avlopp	44000
Snöröjning	10000
Sopor	15800
Förbrukningsmaterial	6000
Fastighets-el	10000
Försäkringar	25000
Övrigt	5000
Löpande reparationer	4000

### Nedan, kostnader som boende själva får stå

TV/Fiber *Beräknas till 399 kr per månad och bostad*

El och värme *Beräknas till 195 kr per kvm bostadsyta*

Fastighetsavgift utgår ej för nyproduktion 0

### Styrelse o revision

Styrelsearvoden	0	
Revision o bokföring	25000	154800

Avsättning till fast. underhåll (enligt föreningens stadgar § 12 o 13)	35	707 kvm	24742	24742
---	----	---------	-------	-------

Summa driftkostnader och räntor 490789,57



**PRELIMINÄR PLAN  
REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:**

Lgh nr	Beskrivning	Antal Rok	Lägenhetsyta kvm	Andelstal %	Insats kr	Insats per kvm	Avgift per år	Avgift per mån
Nr 1	BV	3	84,1	12,72	5 800 000	68966	56986	4749
Nr 2	BV	3	55,0	7,78	4 695 000	85364	34854	2905
Nr 3	Plan 2	3	73,5	10,40	5 795 000	78844	46592	3883
Nr 4	Plan 2	2	32,0	5,35	2 995 000	93594	23968	1997
Nr 5	Plan 2	1,5	30,2	5,10	2 895 000	95861	22848	1904
Nr 6	Plan 2	2,5	61,0	8,63	5 195 000	85164	38662	3222
Nr 7	Plan 2	2,5	49,1	6,95	4 595 000	93585	31136	2595
Nr 8	Plan 2	2,5 alt 3	55,0	7,78	4 595 000	83545	34854	2905
Nr 9	Plan 3	5	144,0	19,09	13 995 000	97188	85523	7127
Nr 10	Plan 3	4 alt 5	123,0	16,20	10 825 000	88008	72576	6048
Summa			706,9	100,00	61385000		448000	37333

**YTORNA ÄR UPPMÄTTA PÅ RITNING**

**NYCKELTAL:**

Anskaffningskostnad/kvm (inkl föreningens fastighet)	99787 kr
Belåning/kvm	12950 kr
Driftskostnad (exkl ränta o fond)/kvm	219 kr
Årsavgift i snitt /kvm	634 kr
Insats i snitt/kvm	86837 kr
Avsättning till underhållsfond	35 kr
Amortering/kvm	130 kr
Ränta/kvm	440 kr
Kassaflöde/kvm	165 kr
Avskrivning/kvm	317 kr
Driftkostnad/kvm inkl ränta och underhållsfond	694 kr



EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16

Brf Calles Klimp

(Avgifterna baseras på föreningens likviditet, ett redovisningsmässigt underskott påverkar ej betalnettot)

Parametrar:	706,9 kvm													
	år 1 - 3	år 4 - 11	år 12-16	Antal kvm lghyta	Antal kvm lghyta	Antal lägenheter	10 st	50 tkr	17697666 kr	9154355 kr	ÅR 10: 2032	ÅR 11: 2033	ÅR 16: 2038	
<b>Kapitalkostnader</b>														
Ränta lån (snitt)	3,40%	3,50%	3,50%	Antal kvm lghyta	Antal kvm lghyta	Antal lägenheter	10 st							
Driftkostnadsutveckl	2,00%	2,00%	2,00%	Föreningskassa	Föreningskassa	Föreningskassa	50 tkr							
Avgifts- och hyreshöjning	0,50%	0,50%	1,00%	Schablon taxvärde år 1	Schablon taxvärde år 1	Schablon taxvärde år 1	17697666 kr							
Amortering	1,00%	1,00%	1,00%	Föreningslån	Föreningslån	Föreningslån	9154355 kr							
Ränta på kassan	1,00%	2,00%	2,00%	<i>(Räntan på kassan ökar i samma omfattning som ränta på lån)</i>										
<b>ÅR</b>	<b>ÅR 1: 2023</b>	<b>ÅR 2: 2024</b>	<b>ÅR 3: 2025</b>	<b>ÅR 4: 2026</b>	<b>ÅR 5: 2027</b>	<b>ÅR 6: 2028</b>	<b>ÅR 7: 2029</b>	<b>ÅR 8: 2030</b>	<b>ÅR 9: 2031</b>	<b>ÅR 10: 2032</b>	<b>ÅR 11: 2033</b>	<b>ÅR 16: 2038</b>		
<b>INTÄKTER (tkr)</b>														
Avgifter	448	450	452	455	457	459	462	464	466	469	471	495		
Parkering (hyra)	135	136	136	137	138	138	139	140	140	141	142	149		
Summa intäkter	583	586	589	592	595	598	601	604	607	610	613	644		
<b>KOSTNADER (tkr)</b>														
Räntor	311	308	305	314	311	308	304	301	298	295	292	276		
Drift (exkl yttre fond)	155	158	161	164	168	171	175	178	182	185	189	209		
Amortering	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92		
Fastighetsskatt år 16												20		
Summa kostnader	558	558	558	570	570	570	570	571	571	572	572	596		
Underhållsfond	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	34		
Kassaflöde (exkl föreningskassa)	0	3	6	-3	0	2	5	8	11	13	16	-2		
Akkumulerat kassaflöde	3	3	9	6	6	8	13	21	32	45	61	178		
Ack underhållsfond	25	51	77	103	130	158	186	215	244	274	304	504		
Avskrivning	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265		
Årets resultat	-149	-146	-143	-152	-149	-146	-144	-141	-138	-136	-133	-105		
Ack resultat	-294	-294	-437	-589	-738	-885	-1028	-1169	-1308	-1443	-1576	-2159		
<b>Lån (tkr)</b>	9154	9063	8971	8880	8788	8697	8605	8514	8422	8330	8239	7781		
Avgifter per kvm	634	637	640	643	647	650	653	656	660	663	666	700		





## KÄNSLIGHETSANALYS

Brf Calles Klimp

ÅR 1: 2023 ÅR 2: 2024 ÅR 3: 2025 ÅR 4: 2026 ÅR 5: 2027 ÅR 6: 2028 ÅR 11: 2033

År	1	2	3	4	5	6	11
----	---	---	---	---	---	---	----

**Årsavgift:****Kalkylens inflationsnivå och:**

	1	2	3	4	5	6	11
—Ränta							
1. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/kvm boa)	763	766	770	773	776	779	796
2. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/kvm boa)	893	896	899	902	906	909	925
3. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/kvm boa)	504	507	511	514	517	520	537

**Kalkylens räntenivå och:**

	1	2	3	4	5	6	11
—Inflation							
4. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/kvm boa)	636	639	642	645	649	652	668
4. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/kvm boa)	638	641	644	647	651	654	670
5. Antagen inflationsnivå -1% (Årsavgift/kvm boa)	632	639	638	641	645	648	664



## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
2. Fastighetsförvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen har förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen äger nu detta bolag tillika fastigheterna. Föreningen skall likvidera/försälja bolaget. Lägenheterna kommer att upprättas med bostadsrätter och fastigheten nyttjas i samband med detta som säkerhet för föreningens lån. Som säkerhet för lånen skall föreningen ansöka om pantbrev i föreningens fastighet. I samband med upptagande av lån skall dessa mixas så att snitträntan inte överstiger den ränta som anges i denna kalkyl. Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på fastighetens bokförda värde i enlighet med praxis.
3. Bostadsrättsföreningens årsavgifter kommer täcka föreningen löpande utbetalningar för räntor, amorteringar och drift samt avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som uppstår som differensen mellan föreningens årliga intäkter, kostnader och avskrivningar. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
7. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
8. Bostadsrättsinnehavaren har eget abonnemang för telefoni samt hushållsel och värme. Bostadsrättsinnehavaren skall också teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
9. Efter att bostadsrättsinnehavaren tillträtt sin lägenhet skall denne hållas tillgänglig för eventuella efterarbeten samt garantiarbeten. För detta skall det inte utgå någon ersättning.

Brf Calles Klimp (769641-5509)

Ort och datum enligt digital signatur

Underskrifter

Anders Vossman

Dany Hamzo

Claudia Hamzo

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Calles Klimp, 769641-5509, och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Lägenheterna ligger samlade på en fastighet och ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2022-10-04
- Av Bolagsverket registrerade stadgar registrerade 2022-10-04
- Fastighetsutdrag 2022-10-05
- Bankoffert 22-07-25
- Bygglovshandlingar 2021-04-21
- Ritningar
- Entreprenadoffert 2022-09-23
- Aktieöverlåtelseavtal ej signerat
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys, digital signatur

Underskrift enligt digital signatur.

Rolf Levin

Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNINGSINTYG:

1. Registreringsbevis
2. Köpekontrakt aktiefbolag Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144) samt fastigheten Calles Klimp 8
3. Entreprenadavtal mellan Brf Calles Klimp och entreprenör Deus Fastigheter AB (556844-9119)
4. Föreningens stadgar



# Verifikat

Transaktion 09222115557478803977

## Dokument

### Calles Klimp granskad plan

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-10-06 17:14:41 CEST (+0200) av anders vossman (av)

Färdigställt 2022-10-06 18:31:00 CEST (+0200)

## Signerande parter

### anders vossman (av)

BROVO FÖRVALTNING

anders.vossman@telia.com

+46702165598

Signerade 2022-10-06 17:14:45 CEST (+0200)

### dani hamzo (dh)

deushamzo@gmail.com

Signerade 2022-10-06 17:19:46 CEST (+0200)

### claudia hamzo (ch)

clodi\_s@hotmail.com

Signerade 2022-10-06 17:53:14 CEST (+0200)

### rolf levin (rl)

rolf.o.levin@gmail.com

Signerade 2022-10-06 18:31:00 CEST (+0200)

### malin åhman (må)

malin@2happyhearts.com

Signerade 2022-10-06 17:59:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

