

# KOSTNADSKALKYL

-Brf Sirius i Hägerneholm org. nr. 769630-2467-

## Kostnadskalkylen har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 5
D.	Försäkring och konsumentskydd	sid 5
E.	Preliminär finansieringsplan	sid 5
F.	Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1.	sid 6
G.	Ekonomisk prognos	sid 7
H.	Känslighetsanalys	sid 8
I.	Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm	sid 9
J.	Specifikation över beräkning av hyresintäkter för bilplatser	sid 14
K.	Nyckeltal	sid 15

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 26 februari 2019

**Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm**

  
Anita Hildén

  
Marcus Halvorsen

  
Marcus Lindblom

## **A Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm med org. nr. 769630-2467 registrerades 2015-06-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och upplåta lägenheter med hyresrätt samt upplåta mark med arrenderätt. Upplåtelse med bostadsrätt får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Täby Öreslandet 1 i Täby Kommun och bebygga fastigheten med ett flerfamiljshus innehållande 173 bostadslägenheter och 50 garageplatser samt 4 radhus. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt. Förvärvet kommer eventuellt att ske genom s.k. fastighetspaketering där föreningen köper ett bolag eller en ekonomisk förening som innehar fastigheterna.

Föreningen har för avsikt att hyra ut samtliga parkeringsplatser till ett parkeringsbolag, vilket i sin tur kommer hyra ut parkeringsplatserna till bostadsrättshavarna och andra. Föreningen kommer därför att vara momsregistrerad och yrka avdrag för den ingående moms som belöper på föreningens anskaffningskostnad för parkeringsplatserna. Ingående moms tillfaller säljaren av bolaget/den ekonomiska föreningen i vilket/vilken fastigheten är paketerad. Detta förfarande påverkar inte föreningens anskaffningskostnad.

Bygglov är sökt och beviljat för radhusen. Bygglov är sökt för flerfamiljshuset.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Samtliga kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande uppgår till 2 %.

Bostadsrättsföreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett så kallat äkta privatbostadsföretag.

Bostadsrättsföreningen tillämpar K2-regelverket (BFNAR 2016:10) i sin redovisning.

Beräknad tidpunkt för upplåtelsen är från och med första kvartalet 2021 till och med andra kvartalet 2021.

## **B Beskrivning av fastigheten**

### *Fastighetsuppgifter*

<b>Beteckning</b>	<b>Täby Öreslandet 1</b>
Adress 1	Amingetorpsvägen 6 187 60 Täby
Adress 2	Hägerneholmsvägen 7 187 60 Täby
Kommun	Täby
Tomtareal	4 782 m <sup>2</sup>

### *Gemensamhetsanläggningar*

#### **Täby Öreslandet GA 1**

Gemensamhetsanläggningen består av väg. Bostadsrättsföreningens blivande fastighet Öreslandet 1 har en sammanlagd andel om  $\frac{1}{4}$  i gemensamhetsanläggningen.

#### *Bilpool*

Föreningen avser att teckna avtal för bilpool, vilket möjliggör för bostadsrättshavarna att mot viss avgift hyra bil i bilpoolen.

#### *Allmänna och gemensamma utrymmen*

Föreningen kommer ha två utrymmen för rullatorer och barnvagnar. Föreningen kommer ha ett städförråd, ett föreningsförråd och två miljörum.

*Teknisk beskrivning flerfamiljshus*

Antal våningar	5 våningar plus vindsplan ovan garage.
Fri höjd garage	Generellt minst 2,4 meter i hela garaget. Inom 1 meter från yttervägg tillåts fri höjd 1,9 meter under installationer.
Rumshöjd övriga plan	Rumshöjd 2,7 meter. I vissa rum och eller delar av rum, där fast sänkt tak eller pendlat undertak monteras på grund av installation, kan rumshöjden vara lägre. Även inklädnader av balkar och installationer (rör, el och ventilation) gör att rumshöjden blir lägre.
Markarbeten	Betongplattor, asfalt, armerat gräs, träd, buskar, cykelställ
Bottenbjälklag ovan garage	Isolerat skivbeklätt regelverk i trä.
Mellanbjälklag	Dubbla isolerade skivbeklädda regelverk i trä.
Yttertak	Yttertak i bärande konstruktion av trä.
Yttervägg	Isolerat skivbeklätt regelverk. Fasadmaterial i träpanel och skiva.
Fönster	3-glas
Innervägg	Dubbla isolerade och skivbeklädda regelverk i trä.
volymiskiljande	
Värmeproduktion	Fjärrvärme
Värmedistribution	Termostatreglerade radiatorer
Ventilation	FX-system/FTX-system

*Teknisk beskrivning radhus*

Antal våningar	2 våningar.
Rumshöjd	Rumshöjd 2,7 meter. I vissa rum och eller delar av rum, där fast sänkt tak eller pendlat undertak monteras på grund av installation, kan rumshöjden vara lägre. Även inklädnader av balkar och installationer (rör, el och ventilation) gör att rumshöjden blir lägre.
Markarbeten	Betongplattor, träd, buskar, cykelpollare
Grundläggning	Platta på mark
Bottenbjälklag	Isolerat skivbeklätt regelverk i trä.
Mellanbjälklag	Dubbla isolerade skivbeklädda regelverk i trä.
Yttertak	Yttertak i bärande konstruktion av trä.
Yttervägg	Isolerat skivbeklätt regelverk. Fasadmaterial i träpanel och skiva.
Fönster	3-glas
Innervägg	Dubbla isolerade och skivbeklädda regelverk i trä.
volymiskiljande	
Värmeproduktion	Fjärrvärme
Värmedistribution	Termostatreglerade radiatorer
Ventilation	FX-system

h  
48

**C Beräknad kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad	390 215 100
Likviditetsreserv	200 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>390 415 100</b>

Föreningens lagfarts- och pantbrevskostnad ingår i anskaffningskostnaden enligt ovan.

**D Försäkring och konsumentskydd**

- **Förskottsgaranti.** Styrelsen kommer att ombesörja betryggande säkerhet för återbetalning av förskott.
- **Garantitid.** Föreningens hus kommer att omfattas av en femårig garanti på arbeten som löper fem år från slutbesiktning eller fem år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer. På material och varor är garantitiden två år från slutbesiktning eller två år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer.
- **Fastighetsförsäkring.** Innan första inflyttning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.
- **Inköpsgaranti.** Hemgården Investmentaktiebolag, förvärvar bostadsrätter som föreningen inte lyckats sälja senast 12 månader efter entreprenadens godkännande. Hemgården svarar för årsavgifter för dessa osålda bostadsrätter.

**E Preliminär Finansieringsplan**

Lån 1, bundet 5 år. Rak amortering 100 år. Räntesats 3,00%	21 726 667
Lån 2, bundet 3 år. Rak amortering 100 år. Räntesats 3,00%	21 726 667
Lån 3, bundet 1 år. Rak amortering 100 år. Räntesats 3,00%	21 726 667
Säljarrevers, bundet 3 år. Amorteringsfritt 20 år, sedan rak amortering 50 år. Räntesats 3,00%	22 487 100
<b>Summa skulder</b>	<b>87 667 100</b>
Insatser	302 748 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>390 415 100</b>

**F Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1****INTÄKTER**

<b>Intäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	5 415 804
Hyresintäkter utvändiga bilplatser och garageplatser	393 336
<b>SUMMA INTÄKTER:</b>	<b>5 809 140</b>

**KOSTNADER**

<b>Kapitalkostnader</b>	<b>Belopp</b>
Räntor, lån	2 630 013
Amorteringar, år 1	651 800
<b>Summa:</b>	<b>3 281 813</b>

<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsförsäkring, preliminärt	174 000
Köpt energi för fastighetsel och för uppvärmning av byggnad och vatten, preliminärt	675 000
Teknisk förvaltning, preliminärt	276 000
Besiktningsskostnad hiss, preliminärt	8 000
Vatten, preliminärt	202 000
Hushållsavfall sorterat, preliminärt	95 000
Avfall med producentansvar, preliminärt	70 000
Kostnad för data, telefoni och TV, preliminärt	5 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning, preliminärt	163 000
Driftskostnad gemensamhetsanläggningar, preliminärt	50 000
Avgift för bilpool, preliminärt	261 000
Arvoden för styrelsen och revisor, preliminärt	110 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 089 000</b>
Fastighetsskatt lokal (garage), preliminärt	25 110
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>5 395 923</b>
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	408 945
Överskott exklusive avskrivningar	4 272
<b>SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND</b>	<b>5 809 140</b>

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 100 år.  
Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren enligt nu gällande regler.

# G Ekonomisk Prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Intäkter</b>								
Årsavgift bostäder per kvm	831	836	841	846	872	856	886	969
Årsavgift bostäder	5 415 804	5 446 711	5 478 627	5 511 573	5 683 569	5 580 636	5 772 799	6 315 753
Hysesintäkter utvändiga bilplatser	393 336	401 203	409 227	417 411	425 760	434 275	479 474	529 378
Ränteutäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 809 140</b>	<b>5 847 914</b>	<b>5 887 854</b>	<b>5 928 984</b>	<b>6 109 328</b>	<b>6 014 910</b>	<b>6 252 273</b>	<b>6 845 131</b>
<b>Kostnader</b>								
Räntor	-2 630 013	-2 610 459	-2 590 905	-2 571 351	-2 551 797	-2 532 243	-2 434 473	-2 336 703
Amortering, rak	-651 800	-651 800	-651 800	-651 800	-651 800	-651 800	-651 800	-651 800
Driftkostnader	-2 089 000	-2 130 780	-2 173 396	-2 216 864	-2 399 201	-2 306 425	-2 546 479	-2 811 519
Fastighetsavgift hyreshus	0	0	0	0	0	0	0	-320 614
Fastighetsavgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	-43 332
Fastighetsskatt lokal (garage)	-25 110	-25 612	-26 124	-26 647	-27 180	-27 723	-30 609	-33 795
<b>Summa kostnader</b>	<b>-5 395 923</b>	<b>-5 418 651</b>	<b>-5 442 225</b>	<b>-5 466 661</b>	<b>-5 629 978</b>	<b>-5 518 191</b>	<b>-5 663 361</b>	<b>-6 197 762</b>
Avsättning till underhållsfond	-408 945	-417 124	-425 466	-433 976	-442 655	-451 508	-498 502	-550 386
<b>Resultat exkl avskrivningar</b>	<b>4 272</b>	<b>12 139</b>	<b>20 163</b>	<b>28 347</b>	<b>36 696</b>	<b>45 211</b>	<b>90 410</b>	<b>96 983</b>
Avskrivningar	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 800 000
<b>Resultat inkl avskrivningar</b>	<b>-2 795 728</b>	<b>-2 787 861</b>	<b>-2 779 837</b>	<b>-2 771 653</b>	<b>-2 763 304</b>	<b>-2 754 789</b>	<b>-2 709 590</b>	<b>-2 703 017</b>
<i>Bokföringsmässigt resultat</i>	<i>-1 734 983</i>	<i>-1 718 937</i>	<i>-1 702 571</i>	<i>-1 685 877</i>	<i>-1 668 849</i>	<i>-1 651 481</i>	<i>-1 559 288</i>	<i>-1 500 831</i>
<i>Ackumulerat underskott</i>	<i>-1 734 983</i>	<i>-3 453 920</i>	<i>-5 156 491</i>	<i>-6 842 368</i>	<i>-8 511 217</i>	<i>-10 162 698</i>	<i>-18 147 175</i>	<i>-25 685 611</i>
<b>Kassaflöde</b>								
<b>Resultat exkl avskrivningar</b>	<b>4 272</b>	<b>12 139</b>	<b>20 163</b>	<b>28 347</b>	<b>36 696</b>	<b>45 211</b>	<b>90 410</b>	<b>96 983</b>
Återförd avsättning	408 945	417 124	425 466	433 976	442 655	451 508	498 502	550 386
<b>Betalningsnetto</b>	<b>413 217</b>	<b>429 263</b>	<b>445 629</b>	<b>462 323</b>	<b>479 351</b>	<b>496 719</b>	<b>588 912</b>	<b>647 369</b>
Likviditetsreserv	613 217	1 042 480	1 488 109	1 950 432	2 429 783	2 926 502	5 683 025	8 885 589
Tax, värde hyreshus (mark)	50 000 000	51 000 000	52 020 000	53 060 400	54 121 608	55 204 040	60 949 721	67 293 417
Tax, värde hyresh. (byggnad)	127 000 000	129 540 000	132 130 800	134 773 416	137 468 884	140 218 262	154 812 291	170 925 279
Tax, värde lokal (garage)	2 511 000	2 561 220	2 612 444	2 664 693	2 717 987	2 772 347	3 060 895	3 379 475
Tax, värde småhus (mark)	3 688 000	3 761 760	3 836 995	3 913 735	3 992 010	4 071 850	4 495 651	4 963 562
Tax, värde småhus (byggnad)	6 804 000	6 940 080	7 078 882	7 220 459	7 364 868	7 512 166	8 294 038	9 157 288
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>190 003 000</b>	<b>193 803 060</b>	<b>197 679 121</b>	<b>201 632 704</b>	<b>205 665 358</b>	<b>209 778 665</b>	<b>231 612 597</b>	<b>255 719 022</b>
<b>Diverse variabler</b>								
Avskrivningsunderlag, preliminärt:	280 000 000							
Avskrivningsprocent:	1,00%							
Avsättningsprocent taxeringsvärde byggnad:	0,30%							
Beräknad inflationstakt:	2,00%							
Räntesats på intäktsränta:	0,00%							
Procentsats fastighetsskatt lokal (garage):	1,00%							
Fastighetsavgift hyreshus:	0,30% Dock högst 1 377 kronor per bostadslägenhet enligt TAX 2020, uppräknas med inflationen till år 16 i prognosen.							
Fastighetsavgift småhus:	0,75% Dock högst 8 049 kronor per småhus enligt TAX 2020, uppräknas med inflationen till år 16 i prognosen.							

Prognosen förutsätter att likviditetsreserven ej utnyttjas. Vid omläggningar av lån har räntesatsen antagits

vara lika under hela prognosperioden. Avskrivningar resulterar i ett bokföringsmässigt underskott.

Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet och påverkar därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Taxeringsvärdet är ett beräknat slutligt taxeringsvärde.

Preliminär kostnad för garantibesiktning om 138000 kronor har ökat övriga driftkostnader och årsavgiften år 5

**H Känslighetsanalys****Känslighetsanalys ränteförändringar - Årsavgift per kvm och år**

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
1. Dagens ränta	831	836	841	846	872	856	886	969
2. Dagens ränta +1%	831	869	873	945	970	986	1 010	1 088
3. Dagens ränta +2%	831	902	906	1044	1 069	1 115	1 135	1 208

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kostnadskalkylen upprättats. Årsavgiften höjs i känslighetsanalysen med motsvarande den ökade räntekostnad som den höjda räntesatsen i känslighetsanalysen ger upphov till.

**Känslighetsanalys inflationsförändringar - Årsavgift per kvm och år**

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
1. Dagens inflation	831	836	841	846	872	856	886	969
2. Dagens inflation +1%	831	840	848	858	889	878	934	1059
3. Dagens inflation +2%	831	843	856	870	906	900	987	1162
4. Dagens inflation -1%	831	832	833	834	856	836	841	891

Analysens beräkningar avseende inflationsnivåer utgår från att föreningens årsavgifter förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.



**I Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm**

Nedan lämnas en specifikation över lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

**Bostadsrätter - bostäder**

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Extern förråd*	Uteplats*
A1001	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766		JA	JA
A1002	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
A1003	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
A1004	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
A1005	24	1	0,004310	799 000	23 340	1 945		JA	
A1006	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
A1007	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
A1008	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
A1009	60	3	0,008367	2 300 000	45 312	3 776			JA
A1010	29	1	0,004786	1 140 000	25 920	2 160			JA
A1011	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
A1012	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
B1001	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
B1002	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
B1003	29	1	0,004786	1 140 000	25 920	2 160			JA
B1004	60	3	0,008367	2 300 000	45 312	3 776			JA
B1005	60	3	0,008367	1 990 000	45 312	3 776			
B1006	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
B1007	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
B1008	41	2	0,006129	1 665 000	33 192	2 766		JA	
B1009	24	1	0,004310	799 000	23 340	1 945		JA	
B1010	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
B1011	29	1	0,004786	1 095 000	25 920	2 160			
B1012	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766		JA	JA
A1101	25	1	0,004420	1 240 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1102	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1103	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1104	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
A1105	60	3	0,008367	2 420 000	45 312	3 776	JA		
A1106	60	3	0,008367	2 420 000	45 312	3 776	JA		
A1107	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
A1108	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1109	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1110	24	1	0,004310	955 000	23 340	1 945		JA	
A1111	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
A1112	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1113	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Externt förråd*	Uteplats*
A1114	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
A1115	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
A1116	24	1	0,004310	1 190 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1101	24	1	0,004310	1 190 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1102	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
B1103	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
B1104	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1105	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
B1106	24	1	0,004310	955 000	23 340	1 945		JA	
B1107	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1108	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1109	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
B1110	60	3	0,008367	2 420 000	45 312	3 776	JA		
B1111	60	3	0,008367	2 420 000	45 312	3 776	JA		
B1112	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		
B1113	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1114	41	2	0,006129	1 765 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1115	25	1	0,004420	1 240 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1201	25	1	0,004420	1 325 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1202	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1203	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1204	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1205	60	3	0,008367	2 480 000	45 312	3 776	JA		
A1206	60	3	0,008367	2 480 000	45 312	3 776	JA		
A1207	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1208	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1209	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1210	24	1	0,004310	1 010 000	23 340	1 945		JA	
A1211	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1212	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1213	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1214	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1215	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
A1216	24	1	0,004310	1 280 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1201	24	1	0,004310	1 280 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1202	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
B1203	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
B1204	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1205	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
B1206	24	1	0,004310	1 010 000	23 340	1 945		JA	
B1207	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1208	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1209	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
B1210	60	3	0,008367	2 480 000	45 312	3 776	JA		

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Externt förråd*	Uteplats*
B1211	60	3	0,008367	2 480 000	45 312	3 776	JA		
B1212	29	1	0,004786	1 380 000	25 920	2 160	JA		
B1213	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1214	41	2	0,006129	1 815 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1215	25	1	0,004420	1 325 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1301	25	1	0,004420	1 390 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1302	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1303	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1304	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1305	60	3	0,008367	2 550 000	45 312	3 776	JA		
A1306	60	3	0,008367	2 550 000	45 312	3 776	JA		
A1307	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1308	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1309	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1310	24	1	0,004310	1 045 000	23 340	1 945		JA	
A1311	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1312	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1313	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1314	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1315	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
A1316	24	1	0,004310	1 310 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1301	24	1	0,004310	1 310 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1302	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
B1303	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
B1304	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1305	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
B1306	24	1	0,004310	1 045 000	23 340	1 945		JA	
B1307	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1308	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1309	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
B1310	60	3	0,008367	2 550 000	45 312	3 776	JA		
B1311	60	3	0,008367	2 550 000	45 312	3 776	JA		
B1312	29	1	0,004786	1 475 000	25 920	2 160	JA		
B1313	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1314	41	2	0,006129	1 880 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1315	25	1	0,004420	1 390 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1401	25	1	0,004420	1 490 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1402	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1403	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1404	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1405	60	3	0,008367	2 630 000	45 312	3 776	JA		
A1406	60	3	0,008367	2 630 000	45 312	3 776	JA		
A1407	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1408	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Extern förråd*	Uteplats*
A1409	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1410	24	1	0,004310	1 140 000	23 340	1 945		JA	
A1411	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1412	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1413	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1414	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1415	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1416	24	1	0,004310	1 390 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1401	24	1	0,004310	1 390 000	23 340	1 945	JA	JA	
B1402	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
B1403	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
B1404	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1405	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
B1406	24	1	0,004310	1 140 000	23 340	1 945		JA	
B1407	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1408	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1409	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
B1410	60	3	0,008367	2 630 000	45 312	3 776	JA		
B1411	60	3	0,008367	2 630 000	45 312	3 776	JA		
B1412	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
B1413	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1414	41	2	0,006129	1 990 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1415	25	1	0,004420	1 490 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1501	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
A1502	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
A1503	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1504	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1505	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1506	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
A1507	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
A1508	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1509	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
A1510	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1511	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1512	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
A1513	34	1	0,005448	1 815 000	29 508	2 459	JA	JA	
B1501	34	1	0,005448	1 815 000	29 508	2 459	JA	JA	
B1502	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
B1503	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
B1504	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
B1505	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
B1506	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
B1507	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
B1508	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Externt förråd*	Uteplats*
B1509	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
B1510	25	1	0,004420	1 455 000	23 940	1 995	JA		
B1511	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
B1512	35	2	0,005537	1 890 000	29 988	2 499	JA	JA	
R1001	104	4	0,011068	4 790 000	59 940	4 995		JA	JA
R1002	104	4	0,011068	4 790 000	59 940	4 995		JA	JA
R1003	104	4	0,011068	4 790 000	59 940	4 995		JA	JA
R1004	104	4	0,011068	4 790 000	59 940	4 995		JA	JA
<b>Totalt:</b>	<b>6 518</b>		<b>1,000000</b>	<b>302 748 000</b>	<b>5 415 804</b>	<b>451 317</b>			

Arean har mätts på ritning av arkitekt enligt mätreglerna i SS 21054:2009. Avrundning har skett uppåt till närmaste ental.

Kostnad för uppvärmning, vatten, försäkring avseende bostadsrättstillägg samt kostnad för hantering av hushållsavfall och återvinning av avfall med producentansvar ingår i årsavgiften.

Bostadsrättshavare svarar för hemförsäkring, hushållsel, bredband/tele/TV.

Fastigheten fiberansluts till Telia Öppen Fiber där 11 tjänsteleverantörer är anslutna. Bostadsrättshavare väljer själv leverantör av bredband/tele/TV liksom utbud av TV-kanaler och hastighet på bredband.

**J Specifikation över beräkning av intäkter för utvändiga bilplatser och garageplatser**

Kategori	Bilplats	Garageplats	HKP	Totalt
Antal	22	50	2	74
Månadsintäkt/p-plats	360	550	500	
Total månadsintäkt	7 920	27 500	1 000	36 420
Årsintäkt/p-plats	4 320	6 600	6 000	
Total Årsintäkt	95 040	330 000	12 000	437 040
Beräknad vakans, 10%				-43 704
<b>Total årsintäkt netto</b>				<b>393 336</b>



## K Nyckeltal

Nr	Nyckeltal år 1	Värde
1	Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA):	45 280
2	Insats per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder:	46 448
3	Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder:	13 450
4	Årsavgift, kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea:	831
5	Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder	320
6	Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea för bostäder	63
7	Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter total lägenhetsarea för bostäder	492

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm, org nr: 769630-2467

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt att byggnationen inte påbörjats.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 28 februari 2019



---

Advokat Joakim Grönwall



---

Advokat Kjell Karlsson



**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-28 avseende kostnadskalkyl för Sirius i Hägerneholm, org nr: 769630-2467**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen	2018-06-20
2. Stadgar, föreningen	2018-06-20
3. Fastighetsdatautdrag, Täby Öreslandet 1,	2019-02-25
4. Beräkning taxeringsvärde	2019-02-20
5. Förrättningshandlingar GA	2017-10-04
6. Finanseringsoffert, Swedbank	2019-02-25
7. Projekterbjudande	2019-02-26
8. Ritningar	2019-01-11
9. Nybyggnadskarta	2018-02-16
10. Beslut om bygglov, radhus	2018-06-29
11. Mail angående lägenhetsareor	2019-02-27

