

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101, organisationsnummer 769635-8295

Haninge Kommun, Stockholms län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad
D	Preliminär Anskaffningskostnad
E	Preliminär Finansiering
F	Beräknade kostnader, år 1
G	Beräknade intäkter, år 1
H	Lägenhetsredovisning och andelstal
I	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
J	Nyckeltal
K	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
Bilagor	1-5
Bifogas:	Intyg från intygsgivare Ekonomisk prognos, bilaga 2 Känslighetsanalys bilaga 3-5



A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2018-01-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under januari 2019.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har denna kostnadskalkyl upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101 för föreningens framtida verksamhet.

Förhandsavtal beräknas att tecknas med start under kv 1, 2019, efter det att denna kostnadskalkyl granskats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare, samt att Bolagsverket givit sitt tillstånd att ta emot förskottsbetalning. Säkerhet för inbetalda förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen kommer att lämnas.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under kv 4, 2021, efter det att slutkostnaden redovisats på en extra föreningsstämma då byggnationen är färdigställd samt att en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet då även slutbesiktningen utförts och blivit godkänd.

WBME Holding i Varberg AB, Järngrinden Projektutveckling AB samt Mjölbackens Entreprenad AB garanterar att förvärva osålda lägenheter.

Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt att anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen kommer att utföras av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden Öst på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen

Föreningen påbörjar byggnationen efter det att 80 % av bostadsrätterna förhandstecknats.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med alla verksamhet.

Affären kommer att genomföras genom att föreningen först köper Projekthus 61 AB av WBME Holding i Varberg AB därefter när Projekthus 61 AB blivit lagfaren ägare av tomtfastigheten överförs denna till föreningen.

Fastighetens skattemässiga värde beräknas till 182 858 800 kr varav mark 37 530 000 kr och byggnad 145 328 800 kr. Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i kostnadskalkylen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening)

Swedbank avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Haninge Söderbymalm 3:542

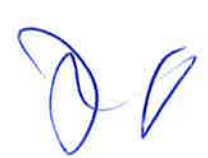
Fastighetsadress: Fastighetsbildning pågår

Fastighetens areal: 2 994 kvm

Taxeringsvärde: Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt
taxeringsvärde av 64 411 797 kr
varav byggnad 53 490 640 kr
varav mark 10 921 157 kr

**Gemensamma anordningar
på / i tomtmark** Gång och körytor, planteringar, grönytor, boulebana, sandlåda
Va-serviser och Va-system
Fjärrvärme och bredband

Detaljplan: Antagen 2017-06-12; Akt 0136K-P2017/D264



C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	2 stycken flerbostadshus i sex plan.
Byggnaderna innehåller:	75 st. lägenheter samt en verksamhetslokal i bottenplan i vardera byggnad
Bostäder, BOA:	4515,2 kvm (mätmetod SIS SS 21054:2009)
Parkering:	Bostadsrättsföreningen har andel i Samfällighetsförening, preliminärt 60%, som förvaltar Gemensamhetsanläggning för Parkering (GA-Parkering). Inom GA-Parkering finns totalt 109 parkeringsplatser varav 100 stycken är belägna i källarplan umder flerbostadshusen.
Gemensamma anordningar:	Sophus, lekplatser, gräsmattor, gångvägar med gatubelysning Cykelförråd, Barnsvagnsförråd, Rullstolsförråd, Lägenhetsförråd i källare

Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

Konstruktion

Grundläggning:	Betong, källarvåning i två plan
Ytterväggar:	Tegel, träpanel, skivmaterial och betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Lägenhetsväggar:	Betong- och betongelementväggar mellan lägenheterna. Väggar mellan rum i reglad gips.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster. Fönsterbänkar i stenmaterial.
Entrédörrar till lägenheter	Folierat stål

Teknik

Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	FX -system. Frånluft med återvinning.
El- och VA-anslutning:	Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet samt el.
TV/telefon/bredband:	Fiber framdraget till varje lägenhet
Entréer och hissar:	Porttelefon, passersystem och ljusautomatik

Lägenheter

Utrustning i kök:	Vita skåpssnickerier, stänkskydd i vitt kakel. Rostfria handtag.
Diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.	
Badrumsinredning:	Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Hörndusch och handukstork.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare
Golvbeläggningar:	Trestavs ekparkett i vardagsrum, sovrum, kök och klädkammare. Granitklinker i hallen.
Väggbeklädnader:	Kakel i badrum, vitmålade i övrigt
Innertak och innerdörrar:	Vitmålade

D. Preliminär Anskaffningskostnad

Preliminär slutlig anskaffningskostnad, netto, efter momsavdrag för produktionskostnad garage:

245 033 409 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan, startfond 100 000 kr m.m.)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 mån	20 317 803 kr	2,50	507 945 kr	761 918 kr	
3 år	20 317 803 kr	2,80	568 898 kr	0 kr	
5 år	20 317 803 kr	3,10	629 852 kr	0 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		2,80			
Totalt lån:		60 953 409 kr			
Insatser:		151 000 000 kr			
Upplåtelseavgifter:		33 080 000 kr			
Totalt		245 033 409 kr	1 706 695 kr	761 918 kr	1 695 729

*) Kalkylräntan är ca 1 %-enheter högre än lämnad ränteindikation från Swedbank, 2019-01-21.

Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101 kan komma att välja andra bindningstider.

**) Amortering på 80 år.

***) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 203 487 474 kr.

Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K2 regelverket tillämpas.

F. Beräknade kostnader, år 1**Kr per kvm BOA**

Räntor och amortering, enligt E:	2 468 613 kr	547 kr
Driftskostnader*, exkl. el och vatten för hushåll samt TV/telefoni/bredband:	1 045 500 kr	232 kr
Vatten för hushåll:	338 640 kr	75 kr
TV/telefoni/bredband	153 000 kr	34 kr
Fond för yttre underhåll, 70 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	316 064 kr	70 kr
Fastighetsskatt, parkeringsgarage, preliminärt:	29 000 kr	6 kr
Kommunal fastighetsavgift:	- kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	4 350 817 kr	

Avskrivningar utöver amortering :	1 695 729 kr	376 kr
-----------------------------------	--------------	--------

Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	6 046 546 kr	1 339 kr
--	---------------------	-----------------

*) Uppskattade driftskostnader inkl. del i samfällighetsförening:

Kr per kvm BOA

Ekonomisk förvaltning:	127 500	28 kr
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	62 000	14 kr
Fastighetsskötsel:	271 000	60 kr
Hissar:	35 000	8 kr
Löpande underhåll:	35 000	8 kr
Renhållning:	140 000	31 kr
Lokaler:	10 000	2 kr
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	5 000	1 kr
Fjärrvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	205 000	45 kr
Fastighetsel:	130 000	29 kr
Övrigt	25 000	6 kr
Driftskostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	1 045 500	232 kr

Vatten, inkl. varmvattenprod hushåll: **	338 640	
TV/telefon/bredband	153 000	
Driftskostnader, totalt:	1 537 140	340 kr

**(Debiteras separat enl.individuel mätning

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll:	3 088 863
Årsavgifter för vatten:	338 640
Årsavgifter för TV/telefoni/bredband	153 000
Hyresintäkter lokaler	79 200
Hyra P-platser (960kr ex moms/mån garage och 560 kr/mån markparkering. Vakans 5%)	691 114

Beräknade intäkter, år 1:	4 350 817 kr
----------------------------------	---------------------

H. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

I. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

- Bilaga II:** Grundversionen och grundar sig på lämnad ränteindikation från Swedbank och inkluderar även en marginal/räntehöjning på ca 1 %-enheter.
- Bilaga III-IV:** Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.
- Bilaga V:** Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2% (dock 3% i bilaga V)

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	54269 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	40769 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	13500 kr/kvm BOA*
Driftskostnad inkl. avsättning fond år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	232 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	684 kr/kvm BOA*/**
Årsavgift preliminärdeb., år 1, för el, vatten för hushåll:	75 kr/kvm BOA*
Fondavsättning	70 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.


**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).



K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna).
Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till totalentreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring.
Bostadsrättstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av, varm- och kallvatten, preliminärt 75 kr/kvm/år.
Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
- 6) I årsavgiften ingår Telias TV utbud bas, telefoni via bredband där den fasta avgiften ingår och 100/100 mbits bredbandsanslutning. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas till.
- 7) Eventuell parkering tecknas separat och debiteras utöver årsavgiften 1200 kr/mån inkl. moms i garage och 700 kr/mån inkl. moms för markparkering. Uthyrning sker genom samfällighet.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

Borås den 13/3 2019


Mattias Bengtsson



Sune Karlsson


Sandra Zangaro



Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär-debitering utöver årsavgiften / månad för vv & kv (kr)*	Telias baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär-debitering, vv & kv och TV/telefoni/br edband /kr*
4B-1001	2	2	54,7	1,2115%	1 829 310	265 690	2 095 000	37 420	3 118	342	170	3 630
4A-1003	2	3	72	1,5946%	2 407 867	367 133	2 775 000	49 255	4 105	450	170	4 725
4A-1001	2	3	69,4	1,5370%	2 320 916	429 084	2 750 000	47 477	3 956	434	170	4 560
4B-1103	3	4	83,1	1,8405%	2 779 080	215 920	2 995 000	56 849	4 737	519	170	5 427
4B-1102	3	2	41,7	0,9235%	1 394 556	500 444	1 895 000	28 527	2 377	261	170	2 808
4B-1101	3	2	54,7	1,2115%	1 829 310	265 690	2 095 000	37 420	3 118	342	170	3 630
4A-1103	3	3	75,1	1,6633%	2 511 539	263 461	2 775 000	51 376	4 281	469	170	4 921
4A-1102	3	1	31,1	0,6888%	1 040 085	409 935	1 450 000	21 276	1 773	194	170	2 137
4A-1101	3	3	72,1	1,5968%	2 411 211	338 789	2 750 000	49 324	4 110	451	170	4 731
4B-1203	4	4	83,1	1,8405%	2 779 080	295 920	3 075 000	56 849	4 737	519	170	5 427
4B-1202	4	2	41,7	0,9235%	1 394 556	555 444	1 950 000	28 527	2 377	261	170	2 808
4B-1201	4	2	54,7	1,2115%	1 829 310	320 690	2 150 000	37 420	3 118	342	170	3 630
4A-1203	4	3	75,1	1,6633%	2 511 539	338 461	2 850 000	51 376	4 281	469	170	4 921
4A-1202	4	1	31,1	0,6888%	1 040 085	434 935	1 475 000	21 276	1 773	194	170	2 137
4A-1201	4	3	72,1	1,5968%	2 411 211	413 789	2 825 000	49 324	4 110	451	170	4 731
4B-1303	5	4	83,1	1,8405%	2 779 080	370 920	3 150 000	56 849	4 737	519	170	5 427
4B-1302	5	2	41,7	0,9235%	1 394 556	600 444	1 995 000	28 527	2 377	261	170	2 808
4B-1301	5	2	54,7	1,2115%	1 829 310	365 690	2 195 000	37 420	3 118	342	170	3 630
4A-1303	5	3	75,1	1,6633%	2 511 539	413 461	2 925 000	51 376	4 281	469	170	4 921
4A-1302	5	1	31,1	0,6888%	1 040 085	454 935	1 495 000	21 276	1 773	194	170	2 137
4A-1301	5	3	72,1	1,5968%	2 411 211	483 789	2 895 000	49 324	4 110	451	170	4 731
4B-1403	6	4	83,1	1,8405%	2 779 080	445 920	3 225 000	56 849	4 737	519	170	5 427
4B-1402	6	2	41,7	0,9235%	1 394 556	655 444	2 050 000	28 527	2 377	261	170	2 808
4B-1401	6	2	54,7	1,2115%	1 829 310	420 690	2 250 000	37 420	3 118	342	170	3 630
4A-1403	6	3	75,1	1,6633%	2 511 539	483 461	2 995 000	51 376	4 281	469	170	4 921
4A-1402	6	1	31,1	0,6888%	1 040 085	484 935	1 525 000	21 276	1 773	194	170	2 137
4A-1401	6	3	72,1	1,5968%	2 411 211	563 789	2 975 000	49 324	4 110	451	170	4 731
4B-1502	7	3	72,6	1,6079%	2 427 932	1 067 068	3 495 000	49 666	4 139	454	170	4 763
4B-1501	7	2	61,7	1,3665%	2 063 408	431 592	2 495 000	42 209	3 517	386	170	4 073
4A-1502	7	3	70,8	1,5680%	2 367 736	882 264	3 250 000	48 435	4 036	443	170	4 649
4A-1501	7	4	81,5	1,8050%	2 725 571	769 429	3 495 000	55 754	4 646	509	170	5 328
5A-1002	2	4	88,1	1,9512%	2 946 293	148 707	3 095 000	60 270	5 022	551	170	5 743
5A-1001	2	1	27,8	0,6157%	929 704	420 296	1 350 000	19 018	1 585	174	170	1 929
5A-1004	2	2	47,2	1,0454%	1 578 490	316 510	1 895 000	32 290	2 691	295	170	3 156
5A-1003	2	2	64,1	1,4196%	2 143 670	306 330	2 450 000	43 851	3 654	401	170	4 225
5A-1102	3	4	91,1	2,0176%	3 046 620	48 380	3 095 000	62 322	5 193	569	170	5 933
5A-1101	3	1	27,8	0,6157%	929 704	445 296	1 375 000	19 018	1 585	174	170	1 929
5A-1104	3	2	47,2	1,0454%	1 578 490	371 510	1 950 000	32 290	2 691	295	170	3 156
5A-1103	3	3	75,8	1,6788%	2 534 949	160 051	2 695 000	51 855	4 321	474	170	4 965
5A-1202	4	4	91,1	2,0176%	3 046 620	158 380	3 205 000	62 322	5 193	569	170	5 933
5A-1201	4	1	27,8	0,6157%	929 704	465 296	1 395 000	19 018	1 585	174	170	1 929
5A-1204	4	2	47,2	1,0454%	1 578 490	416 510	1 995 000	32 290	2 691	295	170	3 156
5A-1203	4	3	75,8	1,6788%	2 534 949	240 051	2 775 000	51 855	4 321	474	170	4 965
5A-1302	5	4	91,1	2,0176%	3 046 620	248 380	3 295 000	62 322	5 193	569	170	5 933
5A-1301	5	1	27,8	0,6157%	929 704	495 296	1 425 000	19 018	1 585	174	170	1 929
5A-1304	5	2	47,2	1,0454%	1 578 490	471 510	2 050 000	32 290	2 691	295	170	3 156
5A-1303	5	3	75,8	1,6788%	2 534 949	315 051	2 850 000	51 855	4 321	474	170	4 965
5A-1402	6	4	91,1	2,0176%	3 046 620	348 380	3 395 000	62 322	5 193	569	170	5 933
5A-1401	6	1	27,8	0,6157%	929 704	520 296	1 450 000	19 018	1 585	174	170	1 929
5A-1404	6	2	47,2	1,0454%	1 578 490	516 510	2 095 000	32 290	2 691	295	170	3 156
5A-1403	6	3	75,8	1,6788%	2 534 949	390 051	2 925 000	51 855	4 321	474	170	4 965
5A-1501	7	4	113,1	2,5049%	3 782 357	67 643	3 850 000	77 372	6 448	707	170	7 325
5A-1502	7	4	108	2,3919%	3 611 800	383 200	3 995 000	73 883	6 157	675	170	7 002

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär-debitering utöver årsavgiften / månad för vv & kv (kr)*	Telias baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär-debitering, vv & kv och TV/telefoni/bredband (kr)*
5B-1002	2	2	44,7	0,9900%	1 494 884	800 116	2 095 000	30 579	2 548	279	170	2 998
5B-1001	2	2	44,4	0,9833%	1 484 851	365 149	1 850 000	30 374	2 531	278	170	2 979
5B-1003	2	4	86,5	1,9158%	2 892 784	57 216	2 950 000	59 175	4 931	541	170	5 642
5B-1101	3	2	46,8	1,0365%	1 565 113	529 887	2 095 000	32 016	2 668	293	170	3 131
5B-1102	3	2	44,7	0,9900%	1 494 884	355 116	1 850 000	30 579	2 548	279	170	2 998
5B-1104	3	3	71,7	1,5880%	2 397 834	397 166	2 795 000	49 050	4 088	448	170	4 706
5B-1103	3	2	42,7	0,9457%	1 427 999	367 001	1 795 000	29 211	2 434	267	170	2 871
5B-1201	4	2	46,8	1,0365%	1 565 113	584 887	2 150 000	32 016	2 668	293	170	3 131
5B-1202	4	2	44,7	0,9900%	1 494 884	400 116	1 895 000	30 579	2 548	279	170	2 998
5B-1204	4	3	71,7	1,5880%	2 397 834	477 166	2 875 000	49 050	4 088	448	170	4 706
5B-1203	4	2	42,7	0,9457%	1 427 999	422 001	1 850 000	29 211	2 434	267	170	2 871
5B-1301	5	2	46,8	1,0365%	1 565 113	629 887	2 195 000	32 016	2 668	293	170	3 131
5B-1302	5	2	44,7	0,9900%	1 494 884	455 116	1 950 000	30 579	2 548	279	170	2 998
5B-1304	5	3	71,7	1,5880%	2 397 834	552 166	2 950 000	49 050	4 088	448	170	4 706
5B-1303	5	2	42,7	0,9457%	1 427 999	467 001	1 895 000	29 211	2 434	267	170	2 871
5B-1401	6	2	46,8	1,0365%	1 565 113	684 887	2 250 000	32 016	2 668	293	170	3 131
5B-1402	6	2	44,7	0,9900%	1 494 884	500 116	1 995 000	30 579	2 548	279	170	2 998
5B-1404	6	3	71,7	1,5880%	2 397 834	627 166	3 025 000	49 050	4 088	448	170	4 706
5B-1403	6	2	42,7	0,9457%	1 427 999	522 001	1 950 000	29 211	2 434	267	170	2 871
5B-1501	7	3	74,8	1,6566%	2 501 506	948 494	3 450 000	51 171	4 264	468	170	4 902
5B-1502	7	2	45,9	1,0166%	1 535 015	614 985	2 150 000	31 400	2 617	287	170	3 074
5B-1503	7	3	65,5	1,4507%	2 190 490	959 510	3 150 000	44 809	3 734	409	170	4 313
Totalt			4 515,2	100,000%	151 000 000	33 080 000	184 080 000	3 088 863	257 405	28 220	12 750	

*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 75 kr/kvm/år (ca 6,25 kr/kvm/månad).

Respektive bostadsrättshavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/ användning. Varje lägenhet har separat mätning.

I årsavgiften ingår Telias Tv utbud bas, telefoni via bredband där den fasta avgiften ingår och 100/100 mbits bredbandsanslutning. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas till.

Hyra av ev. p-plats tillkommer. Garage 1000 kr/månad inkl moms.

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

**) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2009)

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr												
Arsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 088 863	3 080 312	3 072 098	3 064 227	3 056 707	3 049 544	3 042 747	3 036 321	3 030 274	3 024 615	3 019 350	3 131 980
Hyra bilplatser	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114
Hyra lokaler	79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	89 192	90 976	92 795	94 651	96 544	106 593
Arsavgifter vatten för hushåll	338 640	345 413	352 321	359 367	366 555	373 886	381 364	388 991	396 771	404 706	412 800	455 765
Arsavgifter för TV/telefon/bredband	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	186 506	205 918
Summa inbetalningar	4 350 817	4 353 683	4 357 113	4 361 121	4 365 716	4 370 912	4 376 719	4 383 150	4 390 218	4 397 935	4 406 314	4 591 369
Utbetalningar, kr												
Driftkostnader	-1 045 500	-1 066 410	-1 087 738	-1 109 493	-1 131 683	-1 154 316	-1 177 403	-1 200 951	-1 224 970	-1 249 469	-1 274 459	-1 407 105
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	-29 000	-29 580	-30 172	-30 775	-31 391	-32 018	-32 659	-33 312	-33 978	-34 658	-35 351	-171 780
Vatten för hushåll	-338 640	-345 413	-352 321	-359 367	-366 555	-373 886	-381 364	-388 991	-396 771	-404 706	-412 800	-455 765
Läneräntor	-1 706 695	-1 681 298	-1 655 901	-1 630 504	-1 605 106	-1 579 709	-1 554 312	-1 528 915	-1 503 517	-1 478 120	-1 452 723	-1 325 737
Amortering	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918
Summa utbetalningar	-3 881 753	-3 884 619	-3 888 049	-3 892 057	-3 896 552	-3 901 848	-3 907 655	-3 914 086	-3 921 154	-3 928 871	-3 937 250	-4 122 305
Likviditetsöverskott	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064

Resultatberäkning												
Överskott enligt likviditetsberäkning												
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Avskrivning ²	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918
Arets beräknade resultat	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729
Avsättning till fond för yttre underhåll	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747
Resultat efter fondavsättning	-316 064	-322 385	-328 833	-335 410	-342 118	-348 960	-355 939	-363 058	-370 319	-377 726	-385 280	-425 361
Akkumulerat negativt resultat	-780 811	-787 133	-793 580	-800 157	-806 865	-813 708	-820 687	-827 806	-835 067	-842 473	-850 028	-890 128

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr												
Förändring, kr	0	469 064	938 128	1 407 192	1 876 256	2 345 320	2 814 384	3 283 448	3 752 512	4 221 576	4 690 640	7 035 960
Utgående likviditet, kr	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Nyckeltal kassaflöde per kvm	104	208	312	416	519	623	727	831	935	1 039	1 143	1 662
Beräknad årsavgift												
Arsavgift inkl vatten, TV/telefon/bredband kr/kvm/år	793	793	794	794	795	796	797	798	799	800	801	840
Avgiftsökning %		0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	3,9

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	2,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr												
Arsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 698 397	3 679 687	3 661 314	3 643 284	3 625 605	3 608 284	3 591 327	3 574 742	3 558 537	3 542 719	3 527 295	3 589 130
Hyra biplatser	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114
Hyra lokaler	79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	89 192	90 976	92 795	94 651	96 544	106 593
Arsavgifter vatten för hushåll	338 640	345 413	352 321	359 367	366 555	373 886	381 364	388 991	396 771	404 706	412 800	455 765
Arsavgifter för TV/telefon/bredband	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	186 506	205 918
Summa inbetalningar	4 960 351	4 953 056	4 946 330	4 940 178	4 934 615	4 929 651	4 925 299	4 921 572	4 918 481	4 916 039	4 914 259	5 048 519
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 045 500	-1 066 410	-1 087 738	-1 109 493	-1 131 663	-1 154 316	-1 177 403	-1 200 951	-1 224 970	-1 249 469	-1 274 459	-1 407 105
Fastighetskaft/fastighetsavgift ¹	-29 000	-29 580	-30 172	-30 775	-31 391	-32 018	-32 659	-33 312	-33 978	-34 658	-35 351	-171 780
Vatten för hushåll	-338 640	-345 413	-352 321	-359 367	-366 555	-373 886	-381 364	-388 991	-396 771	-404 706	-412 800	-455 765
Låneäntor	-2 316 230	-2 280 673	-2 245 117	-2 209 561	-2 174 005	-2 138 449	-2 102 893	-2 067 336	-2 031 780	-1 996 224	-1 960 668	-1 782 887
Amortering	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918
Summa utbetalningar	-4 491 287	-4 483 994	-4 477 266	-4 471 114	-4 465 551	-4 460 587	-4 456 235	-4 452 508	-4 449 417	-4 446 975	-4 445 195	-4 579 455
Likviditetsöverskott	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064

Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Afsering av amortering enligt likviditetsberäkning	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918
Avskrivning ²	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729
Arets beräknade resultat	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747
Avsättning till fond för yttre underhåll	-316 064	-322 385	-328 833	-335 410	-342 118	-348 960	-355 939	-363 058	-370 319	-377 726	-385 280	-425 381
Resultat efter fondavsättning	-780 811	-787 133	-793 580	-800 157	-806 865	-813 708	-820 687	-827 806	-835 067	-842 473	-850 028	-890 128
Akkumulerat negativt resultat	-780 811	-1 567 944	-2 361 525	-3 161 682	-3 968 547	-4 782 255	-5 602 941	-6 430 747	-7 265 814	-8 108 287	-8 958 315	-13 327 166
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	469 064	938 128	1 407 192	1 876 256	2 345 320	2 814 383	3 283 447	3 752 511	4 221 575	4 690 639	7 035 959
Förändring, kr	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Utgående likviditet, kr	469 064	938 128	1 407 192	1 876 256	2 345 320	2 814 383	3 283 447	3 752 511	4 221 575	4 690 639	5 159 703	7 505 023
Nyckeltal kassaflöde per kvm	104	208	312	416	519	623	727	831	935	1 039	1 143	1 662
Beräknad årsavgift												
Arsavgift inkl vatten, TV/telefon/bredband kr/kvm/år	928	926	924	922	921	919	918	917	916	915	914	941
Avgiftsökning %		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	3,2

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploationen står för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning												
Insattningskr												
Arsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	4 307 931	4 279 062	4 250 530	4 222 342	4 194 504	4 167 023	4 139 908	4 113 164	4 086 800	4 060 822	4 035 240	4 046 281
Hyra bilar	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114
Hyra lokaler	79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	89 192	90 976	92 795	94 651	96 544	106 593
Arsavgifter vatten för hushåll	338 640	345 413	352 321	359 367	366 555	373 866	381 364	388 991	396 771	404 706	412 800	455 785
Arsavgifter för TV/telefon/bredband	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	186 506	205 918
Summa insattningskr	5 569 885	5 562 433	5 535 546	5 519 235	5 503 513	5 488 391	5 473 880	5 459 993	5 446 743	5 434 143	5 422 204	5 505 670
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 045 500	-1 066 410	-1 087 738	-1 109 493	-1 131 683	-1 154 316	-1 177 403	-1 200 951	-1 224 970	-1 249 469	-1 274 459	-1 407 105
Fastighetsavgift	-29 000	-29 580	-30 172	-30 775	-31 391	-32 018	-32 659	-33 312	-33 978	-34 658	-35 351	-171 780
Vatten för hushåll	-338 640	-345 413	-352 321	-359 367	-366 555	-373 866	-381 364	-388 991	-396 771	-404 706	-412 800	-455 785
Läneräntor	-2 925 764	-2 880 049	-2 834 334	-2 788 618	-2 742 903	-2 697 188	-2 651 473	-2 605 758	-2 560 043	-2 514 328	-2 468 613	-2 240 038
Amortering	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918
Summa utbetalningar	-5 100 821	-5 083 369	-5 066 482	-5 050 172	-5 034 449	-5 019 327	-5 004 816	-4 990 930	-4 977 680	-4 965 079	-4 953 140	-5 036 606
Likviditetsöverskott	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064

Resultatberäkning												
Överskott enligt likviditetsberäkning	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Anerkänning av amortering enligt likviditetsberäkning	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918
Anerkänning²	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729
Arets beräknade resultat	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748	-464 748
Avsättning till fond för yttre underhåll	-316 064	-322 385	-328 833	-335 410	-342 118	-348 960	-355 939	-363 058	-370 319	-377 726	-385 280	-425 381
Resultat efter fondavsättning	-780 812	-787 133	-793 581	-800 157	-806 865	-813 708	-820 687	-827 806	-835 067	-842 473	-850 028	-890 128
Akkumulerat negativt resultat	-780 812	-1 567 944	-2 361 525	-3 161 682	-3 968 547	-4 782 255	-5 602 942	-6 430 748	-7 265 815	-8 108 288	-8 958 316	-13 327 167
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	469 064	938 128	1 407 191	1 876 255	2 345 319	2 814 383	3 283 447	3 752 511	4 221 574	4 690 638	7 035 957
Förändring, kr	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Utgående likviditet, kr	469 064	938 128	1 407 191	1 876 255	2 345 319	2 814 383	3 283 447	3 752 511	4 221 574	4 690 638	5 159 702	7 505 021
Nyckeltal kassaflöde per kvm	104	208	312	416	519	623	727	831	935	1 039	1 143	1 662
Beräknad årsavgift												
Arsavgift inkl vatten, TV/telefon/bredband kr/kvm/år	1 063	1 059	1 055	1 051	1 047	1 043	1 040	1 036	1 033	1 029	1 026	1 043
Avgiftsökning %		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	2,7

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen slår för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningsens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningsens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
Inflation, %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr												
Arsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 088 863	3 088 735	3 089 365	3 090 776	3 092 991	3 096 034	3 099 930	3 104 705	3 110 386	3 116 999	3 124 572	3 310 631
Hyra biplatser	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114	691 114
Hyra lokaler	79 200	81 576	84 023	86 544	89 140	91 815	94 569	97 406	100 328	103 338	106 438	123 391
Arsavgifter vatten för hushåll	338 640	348 799	359 263	370 041	381 142	392 577	404 354	416 484	428 979	441 848	455 104	522 590
Arsavgifter för TV/telefon/bredband	153 000	157 590	162 318	167 187	172 203	177 369	182 690	188 171	193 816	199 630	205 619	238 369
Summa inbetalningar	4 350 817	4 367 814	4 386 083	4 405 662	4 426 590	4 448 907	4 472 657	4 497 880	4 524 623	4 552 929	4 582 847	4 891 094
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 045 500	-1 076 865	-1 109 171	-1 142 446	-1 176 719	-1 212 021	-1 248 382	-1 285 833	-1 324 408	-1 364 140	-1 405 065	-1 628 855
Fastighetskatt/fastighetsavgift ¹	-29 000	-29 870	-30 766	-31 689	-32 640	-33 619	-34 628	-35 666	-36 736	-37 838	-38 974	-177 931
Vatten för hushåll	-338 640	-348 799	-359 263	-370 041	-381 142	-392 577	-404 354	-416 484	-428 979	-441 848	-455 104	-522 590
Låneäntor	-1 706 695	-1 681 298	-1 655 901	-1 630 504	-1 605 106	-1 579 709	-1 554 312	-1 528 915	-1 503 517	-1 478 120	-1 452 723	-1 325 737
Amortering	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918	-761 918
Summa utbetalningar	-3 881 753	-3 898 750	-3 917 019	-3 936 598	-3 957 526	-3 979 843	-4 003 593	-4 028 816	-4 055 559	-4 083 865	-4 113 783	-4 422 030
Likviditetsöverskott	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064

Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Aförföring av amortering enligt likviditetsberäkning	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918	761 918
Avskrivning ²	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729	-1 695 729
Arets beräknade resultat	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747	-464 747
Avsättning till fond för yttre underhåll	-316 064	-325 546	-335 312	-345 372	-355 733	-366 405	-377 397	-388 719	-400 380	-412 392	-424 764	-492 417
Resultat efter fondavsättning	-780 811	-790 293	-800 060	-810 119	-820 480	-831 152	-842 144	-853 466	-865 128	-877 139	-889 511	-957 165
Akkumulerat negativt resultat	-780 811	-1 571 105	-2 371 164	-3 181 283	-4 001 763	-4 832 916	-5 675 060	-6 528 526	-7 393 654	-8 270 793	-9 160 304	-13 806 822
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	469 064	938 128	1 407 192	1 876 256	2 345 320	2 814 384	3 283 448	3 752 512	4 221 576	4 690 640	7 035 960
Förändring, kr	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064	469 064
Utgående likviditet, kr	469 064	938 128	1 407 192	1 876 256	2 345 320	2 814 384	3 283 448	3 752 512	4 221 576	4 690 640	5 159 704	7 505 024
Nyckeltal kassaflöde per kvm	104	208	312	416	519	623	727	831	935	1 039	1 143	1 662
Beräknad årsavgift												
Arsavgift inkl vatten, TV/telefon/bredband kr/kvm/år	793	796	800	804	808	812	817	822	827	832	838	903
Avgiftsökning %		0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	4,3

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101 i Haninge kommun, organisationsnummer 769635-8295, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men redovisat underlag bedöms tillräckligt.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Intyget avser en preliminär kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Marknadsanalys Brf Sjögläntan av 2019-01-23
- Driftavtal till servitut, utkast daterat 2018-05-16
- Ränteoffert daterad 2019-01-21
- Föreningsstadgar antagna 2017-11-15
- Registreringsbevis för Järngrinden projektutveckling.
- Registreringsbevis för Mjöback entreprenad.
- Registreringsbevis för JWBME Holding i Varberg AB
- Registreringsbevis för Projekthus 61
- Registreringsbevis för Brf Sjögläntan 101
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2019-03-18
- Utkast aktieöverlåtelseavtal av 2018-07-09.
- Marköverlåtelseavtal daterat 2016-09-12
- PM 2 Fastighetsreglering av 2018-06-18
- A-ritningar daterade 2018-05-23 och 2018-06-18
- Garanti avseende osålda lägenheter daterad 2018-05-30.
- Styrelsebeslut, protokoll, beslut om val av intygsgivare av 2018-05-30
- Beräkning av fastighetstaxeringsvärde av 2018-06-05.
- Samarbetsavtal av 2018-04-17 mellan Järngrinden, Mjöback och Tornstaden Öst.
- Byggdelsbeskrivning av 2017-10-30
- Typrumsbeskrivning av 2017-10-30

Göteborg 2019-03-18

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101 i Haninge kommun, organisationsnummer 769635-8295, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men redovisat underlag bedöms tillräckligt.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Intyget avser en preliminär kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Marknadsanalys Brf Sjögläntan av 2019-01-23
- Driftavtal till servitut, utkast daterat 2018-05-16
- Ränteoffert daterad 2019-01-21
- Föreningsstadgar antagna 2017-11-15
- Registreringsbevis för Järngrinden projektutveckling.
- Registreringsbevis för Mjöbäck entreprenad.
- Registreringsbevis för JWBME Holding i Varberg AB
- Registreringsbevis för Projekthus 61
- Registreringsbevis för Brf Sjögläntan 101
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2019-03-18
- Utkast aktieöverlåtelseavtal av 2018-07-09.
- Marköverlåtelseavtal daterat 2016-09-12
- PM 2 Fastighetsreglering av 2018-06-18
- A-ritningar daterade 2018-05-23 och 2018-06-18
- Garanti avseende osålda lägenheter daterad 2018-05-30.
- Styrelsebeslut, protokoll, beslut om val av intygsgivare av 2018-05-30
- Beräkning av fastighetstaxeringsvärde av 2018-06-05.
- Samarbetsavtal av 2018-04-17 mellan Järngrinden, Mjöbäck och Tornstaden Öst.
- Byggdelsbeskrivning av 2017-10-30
- Typrumsbeskrivning av 2017-10-30

Göteborg 2019-03-18

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

Undertecknad, vilken för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sjögläntan 101, organisationsnummer 769635-8295, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar. Intyget avser en preliminär kostnad.

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

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

Undertecknad har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-03-19



Kjell Karlsson
Advokat

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-19 avseende kostnadskalkyl för
Brf Sjögläntan 101, organisationsnummer 769635-8295**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis Brf Sjögläntan 101	2018-01-03
2	Stadgar Brf Sjögläntan 101	2018-01-03
3	Registreringsbevis Järngrindens Projektutveckling AB	2018-02-19
4	Registreringsbevis Projekthus 61 AB	2016-10-11
5	Registreringsbevis Mjölback Entreprenad AB	2016-03-22
6	Registreringsbevis WBME Holding i Varberg AB	2015-07-09
7	Fastighetsdatautdrag, Haninge Söderbymalm 3:542	2018-05-28
8	Marköverlåtelseavtal	2016-10-21
9	Beräkning av taxeringsvärde	2018-06-15
10	Utkast överlåtelse av aktier	odaterad
11	Indikativ finansieringsoffert, Swedbank med komplettering	2018-06-01, 2019-01-21
12	Garanti för osålda lägenheter	2018-05-30
13	Marknadsanalys	2019-01-23
14	Utkast till driftavtal till servitut	2018-05-16
15	Förfrågningsunderlag entreprenad	2017-10-30
16	Ritningar förfrågningsunderlag	2017-10-30
17	Bofakta med ritningar	odaterad
18	Ritningar, FB-skiss,	2018-06-18
19	Samarbetsavtal, projekt, ej fullständigt undertecknat	2018-04-17

4