

EKONOMISK PLAN

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

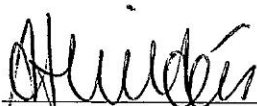
Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 10
D.	Försäkring och konsumentskydd	sid 10
E.	Finansieringsplan	sid 10
F.	Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1.	sid 11
G.	Ekonomisk prognos	sid 12
H.	Känslighetsanalys	sid 13
I.	Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm	sid 14
J.	Specifikation över beräkning av hyresintäkter för bilplatser	sid 19
K.	Nyckeltal	sid 20

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 23 april 2021

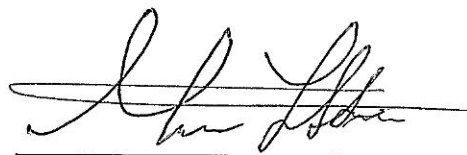
Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm



Anita Hilldén



Marcus Halvorsen



Marcus Lindblom

h



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 förvärvat fastigheten Täby Öreslandet 1 i Täby Kommun. Förvärvet har skett genom en så kallad fastighetspaketering där bostadsrättsföreningen 2019-12-19 förvärvade samtliga 100 andelar i Gråsparven nr 100 i Stockholm Ekonomisk Förening (769615-5287) varefter fastigheten fördes över från den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen för skattemässigt värde. Bostadsrättsföreningens skattemässiga omkostnadsbelopp beräknas till cirka 340 000 000 kronor.

Byggnation pågår på fastigheten av ett flerfamiljshus innehållande 173 bostadslägenheter och 50 garageplatser samt 4 lägenheter i radhuslänga med ABT06 som leveransbestämmelser med totalentreprenören Hemgården Bostadsaktiebolag. Slutligt bygglov för radhuslängan beviljades 2018-06-29 och slutligt bygglov för flerfamiljshuset beviljades 2019-03-05.

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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad är garanterad genom ett avräkningsförfarande efter projektets färdigställande. Garantin gäller under förutsättning att bostadsrättsföreningen fram t o m avräkningsförfarandet inte beslutar att nuvarande styrelseledamöter inte längre ska vara ledamöter av styrelsen.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader 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.



2021050307040

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

Upplåtelse av bostadslägenhet med upplåtelse sker cirka tre månader före nedan angivna tillträdesdatum.

Lgh nr	Tillträde datum	Lgh nr	Tillträde datum	Lgh nr	Tillträde datum	Lgh nr	Tillträde datum
B1001	2021-09-06	B1304	2021-09-09	A1007	2021-09-20	A1308	2021-09-23
B1002	2021-09-06	B1305	2021-09-09	A1008	2021-09-20	A1309	2021-09-24
B1003	2021-09-06	B1306	2021-09-09	A1009	2021-09-20	A1310	2021-09-24
B1004	2021-09-06	B1307	2021-09-09	A1010	2021-09-20	A1311	2021-09-24
B1005	2021-09-06	B1308	2021-09-09	A1011	2021-09-20	A1312	2021-09-24
B1006	2021-09-06	B1309	2021-09-09	A1012	2021-09-20	A1313	2021-09-24
B1007	2021-09-06	B1310	2021-09-09	A1101	2021-09-20	A1314	2021-09-24
B1009	2021-09-06	B1311	2021-09-09	A1102	2021-09-20	A1315	2021-09-24
B1010	2021-09-06	B1312	2021-09-10	A1103	2021-09-20	A1316	2021-09-24
B1011	2021-09-06	B1313	2021-09-10	A1105	2021-09-20	A1401	2021-09-24
B1012	2021-09-06	B1314	2021-09-10	A1104	2021-09-21	A1402	2021-09-24
B1101	2021-09-06	B1315	2021-09-10	A1106	2021-09-21	A1405	2021-09-24
B1102	2021-09-06	B1401	2021-09-10	A1107	2021-09-21	A1406	2021-09-24
B1103	2021-09-06	B1402	2021-09-10	A1108	2021-09-21	R1001	2021-09-24
B1104	2021-09-06	B1403	2021-09-10	A1109	2021-09-21	R1003	2021-09-24
B1105	2021-09-06	B1404	2021-09-10	A1110	2021-09-21	A1403	2021-09-27
B1008	2021-09-07	B1406	2021-09-10	A1111	2021-09-21	A1404	2021-09-27
B1106	2021-09-07	B1407	2021-09-10	A1112	2021-09-21	A1407	2021-09-27
B1107	2021-09-07	B1408	2021-09-10	A1113	2021-09-21	A1408	2021-09-27
B1108	2021-09-07	B1410	2021-09-10	A1114	2021-09-21	A1409	2021-09-27
B1109	2021-09-07	B1405	2021-09-13	A1115	2021-09-21	A1410	2021-09-27
B1110	2021-09-07	B1409	2021-09-13	A1116	2021-09-21	A1411	2021-09-27
B1111	2021-09-07	B1411	2021-09-13	A1201	2021-09-22	A1412	2021-09-27
B1112	2021-09-07	B1412	2021-09-13	A1202	2021-09-22	A1413	2021-09-27
B1114	2021-09-07	B1413	2021-09-13	A1203	2021-09-22	A1414	2021-09-27
B1115	2021-09-07	B1414	2021-09-13	A1204	2021-09-22	A1415	2021-09-27
B1201	2021-09-07	B1415	2021-09-13	A1205	2021-09-22	A1416	2021-09-27
B1202	2021-09-07	B1502	2021-09-13	A1206	2021-09-22	R1002	2021-09-27
B1203	2021-09-07	B1503	2021-09-13	A1207	2021-09-22	R1004	2021-09-27
B1113	2021-09-08	B1506	2021-09-13	A1210	2021-09-22	A1501	2021-09-28
B1204	2021-09-08	B1507	2021-09-13	A1211	2021-09-22	A1502	2021-09-28
B1205	2021-09-08	B1508	2021-09-13	A1212	2021-09-22	A1503	2021-09-28
B1206	2021-09-08	B1501	2021-09-14	A1213	2021-09-22	A1504	2021-09-28
B1207	2021-09-08	B1504	2021-09-14	A1214	2021-09-22	A1505	2021-09-28
B1208	2021-09-08	B1505	2021-09-14	A1208	2021-09-23	A1506	2021-09-28
B1209	2021-09-08	B1509	2021-09-14	A1209	2021-09-23	A1507	2021-09-28
B1210	2021-09-08	B1510	2021-09-14	A1215	2021-09-23	A1508	2021-09-28
B1211	2021-09-08	B1511	2021-09-14	A1216	2021-09-23	A1509	2021-09-28
B1212	2021-09-08	B1512	2021-09-14	A1301	2021-09-23	A1510	2021-09-28
B1213	2021-09-08	A1001	2021-09-20	A1302	2021-09-23	A1511	2021-09-28
B1214	2021-09-08	A1002	2021-09-20	A1303	2021-09-23	A1512	2021-09-28
B1215	2021-09-09	A1003	2021-09-20	A1304	2021-09-23	A1513	2021-09-28
B1301	2021-09-09	A1004	2021-09-20	A1305	2021-09-23		
B1302	2021-09-09	A1005	2021-09-20	A1306	2021-09-23		
B1303	2021-09-09	A1006	2021-09-20	A1307	2021-09-23		

2021050307041

h
88

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Beteckning	Täby Öreslandet 1
Adress 1	Arningetorpssvägen 6 187 60 Täby
Adress 2	Hägerneholmsvägen 7A-B 187 60 Täby
Adress 3	Råstugevägen 9-15 187 60 Täby
Kommun	Täby
Tomtareal	4 782 m ²

Gemensamhetsanläggningar

Täby Öreslandet GA 1

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

Bilpool

Föreningen har tecknat avtal med Bilpoolen AB avseende 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.
Rumshöjd övriga plan	Rumshöjd 2,7 meter. I vissa rum och eller delar av rum, där pendlat undertak eller fast sänkt undertak monteras på grund av installation, är rumshöjden lägre. Även inklädnader av balkar och installationer (rör, el och ventilation) gör att rumshöjden vid dessa positioner blir lägre lokalt.
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 modulskiljande	Dubbla isolerade och skivbeklädda regelverk i trä.
Värmeproduktion	Fjärrvärme.
Värmedistribution	Vattenburna radiatorer.
Ventilation	FX-system/FTX-system.
Hiss	2 stycken Kone-hissar.

Teknisk beskrivning radhus

Antal våningar	2 våningar.
Rumshöjd	Rumshöjd 2,7 meter. I vissa rum och eller delar av rum, där pendlat undertak eller fast sänkt undertak monteras på grund av installation, är rumshöjden lägre. Även inklädnader av balkar och installationer (rör, el och ventilation) gör att rumshöjden vid dessa positioner blir lägre lokalt.
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 modulskiljande	Dubbla isolerade och skivbeklädda regelverk i trä.
Värmeproduktion	Frånluftsvärmepump.
Värmedistribution	Vattenburna radiatorer.
Ventilation	FX-system.

2021050307043

Rumsbeskrivning flerfamiljshus

2021050307044

	Hall (i lgh)
Golv	Klinker på instegsyta och i övrigt lamellparkett.
Sockel	Målad furu.
Vägg	Målad gips.
Tak	Målad gips.
Inredning	Kapphylla. Vitmålad skåpsinredning.
	Kök/Allrum
Golv	Lamellparkett.
Sockel	Målad furu.
Vägg	Målad gips. Stänkskyddskakel. Stänkskydd sätts ej på stödsida eller eventuell sidovägg.
Tak	Målad gips.
Inredning	Vitmålad köksskåpsinredning. Bänkskiva i laminat. Häll Electrolux med hållskydd. Vit ugn Electrolux (i alla lägenheter om 2 Rok, 3 Rok samt 1 Rok om 29 m ²). Kompaktugn Electrolux (i alla lägenheter om 1 Rok förutom lägenheter om 29 m ²). Vit spiskåpa. Vit mikrovågsugn Electrolux (i alla lägenheter om 2 Rok, 3 Rok samt 1 Rok om 29 m ²). Vit kyl med frysack Electrolux (i lägenheterna A1005, A1101, A1110, A1116, A1201, A1210, A1216, A1301, A1310, A1316, A1401, A1410, A1416, A1513, B1009, B1101, B1106, B1115, B1201, B1206, B1215, B1301, B1306, B1315, B1401, B1406, B1415, B1501). Vit kyl/frys Electrolux (i övriga lägenheter). Vit diskmaskin Electrolux (i alla lägenheter utom lägenheter om 1 Rok). Fönsterbänk Sten.
Sanitet	Diskbänk.
	Wc/Dusch/Tvätt
Golv	Klinker.
Vägg	Kakel.
Tak	Fast sänkt undertak.
Inredning	Vitt spegelskåp Toalettppappershållare. Handdukshängare. Duschdraperistång. Vit kombimaskin Electrolux.
Sanitet	Tvättställ Gustavsberg. WC-stol Gustavsberg.
El	Handdukstork med elanslutning. Komfortgolvvärme. Belysningsspotlights.

h
S

2021050307045

Golv
Sockel
Vägg
Tak
Inredning

Sovrum
Lamellparkett.
Målad furu.
Målad gips.
Målad gips.
Vitmålad skåpsinredning.
Fönsterbänk sten.

Golv
Sockel
Vägg
Tak
Inredning
El

Förråd i lägenhet
Lamellparkett.
Målad furu.
Målad gips.
Målad gips.
Cykelkrok.
Armatur.

Rumsbeskrivning radhus

2021050307046

	<i>Hall/Vardagsrum</i>
Golv	Klinker på instegsyta i hall och i övrigt lamellparkett.
Sockel	Målad furu.
Vägg	Målad gips.
Tak	Målad gips.
Inredning	Kapphylla. Vitmålad skåpsinredning. Vitmålad trappa. Fönsterbänk i sten.
	<i>Kök</i>
Golv	Lamellparkett.
Sockel	Målad furu.
Vägg	Målad gips Stänkskyddskakel. Stänkskydd sätts ej på stödsida eller eventuell sidovägg.
Tak	Målad gips.
Inredning	Vitmålad köksskåpsinredning. Bänkskiva i laminat. Häll Electrolux med hällskydd. Vit ugn Electrolux. Vit spiskåpa. Vit mikrovågsugn Electrolux. Vit kyl Electrolux. Vit frys Electrolux. Vit diskmaskin Electrolux. Fönsterbänk Sten.
Sanitet	Diskbänk.
	<i>Wc/Dusch plan 1</i>
Golv	Klinker.
Vägg	Kakel.
Tak	Fast sänkt undertak.
Inredning	Spegelskåp. Toalett-pappershållare. Handdukshängare. Duschdraperistång. Vit tvättmaskin Electrolux. Vit torktumlare Electrolux. Bänkskiva laminat.
Sanitet	Tvättställ Gustavsberg. WC-stol Gustavsberg.
El	Handdukstork med elanslutning. Komfortgolvvärme. Belysningsspotlights.

2021050307047

Wc/Dusch plan 2
Golv Klinker.
Vägg Kakel.
Tak Fast sänkt undertak.
Inredning Spegelskåp.
Toalettppappershållare.
Handdukshängare.
Duschdraperistång.
Sanitet Tvättställ Gustavsberg.
WC-stol Gustavsberg.
El Handduktork med elanslutning.
Komfortgolvvärme.
Belysningsspotlights.

Sovrum
Golv Lamellparkett.
Sockel Målad furu.
Vägg Målad gips.
Tak Målad gips.
Inredning Vitmålad skåpsinredning.
Fönsterbänk sten.

Hall plan 2
Golv Lamellparkett.
Sockel Målad furu.
Vägg Målad gips.
Tak Målad gips.

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad	375 055 100
Likviditetsreserv	200 000
Summa anskaffningskostnad	375 255 100

Föreningens lagfarts- och pantbrevskostnad ingår i anskaffningskostnaden enligt ovan.

D Försäkring och konsumentskydd

- **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.** Föreningen kommer teckna fullvärdesförsäkring att gälla från och med den dag totalentreprenaden har godkänts vid slutbesiktning.
- **Särskild varugaranti.**
 - Isolerglasrutor 10 år från tillverkningsdatum avseende kondens
 - Tätskikt papptak 10 år
 - Vitvaror 5 år från installationsdatum
 - Hiss 5 år

E Finansieringsplan

Lån 1, förtidsbundet tom 2026-04-24. Rak amortering 324 692 kr per år. Räntesats 1,53%	29 222 000
Lån 2, förtidsbundet tom 2024-04-25. Rak amortering 324 692 kr per år. Räntesats 1,34%	29 222 000
Lån 3, förtidsbundet tom 2024-04-25. Rak amortering 324 700 kr per år. Räntesats 1,34%	29 223 100
Summa skulder	87 667 100
Insatser	287 588 000
Summa finansiering	375 255 100

h
88

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

Intäkter	
Årsavgifter bostäder	5 415 804
Hysesintäkter utvändiga bilplatser och garageplatser	393 336
SUMMA INTÄKTER:	5 809 140

KOSTNADER

Kapitalkostnader	Belopp
Räntor, lån	1 230 261
Amorteringar, år 1	974 084
Summa:	2 204 345

Driftskostnader	
Fastighetsförsäkring, preliminärt	205 000
Köpt energi för fastighetsel och för uppvärmning av byggnad och vatten, preliminärt	740 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel och beredskapsavgift för snöröjning, enligt avtal fast pris	371 250
Fastighetsskötsel felavhjälpande underhåll och vinterunderhåll, enligt avtal, rörlig del, preliminärt	100 000
Besiktningkostnad hiss, fast pris, enligt offert	1 570
Garantiservice hissar, fast pris, enligt offert	28 260
Vatten, preliminärt	288 000
Rest- och matavfall, preliminärt	220 000
Avfall med producentansvar, fast pris, enligt offert	85 800
Kostnad för data, telefoni och TV, preliminärt	5 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning bostadsrätter och bilplatser ovan mark, fast pris, enligt avtal	125 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning för parkeringsbolaget, fast pris, enligt offert	39 800
Driftskostnad gemensamhetsanläggningar, preliminärt	50 000
Avgift för bilpool, fast pris, enligt avtal	90 000
Arvoden för styrelsen och revisor, preliminärt	150 000
Arvode revisor parkeringsbolaget, preliminärt	10 000
Summa driftskostnader	2 509 680
Fastighetsskatt lokal (garage), preliminärt	21 250
SUMMA KOSTNADER	4 735 275
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	381 039
Överskott exklusive avskrivningar	692 826
SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND	5 809 140

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

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

G Ekonomisk Prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter								
Årsavgift bostäder per kvm	830	837	844	851	886	872	914	1 013
Årsavgift bostäder	5 415 804	5 460 374	5 506 108	5 553 031	5 778 165	5 690 316	5 960 733	6 606 115
Hysesintäkter garage- & bilplatser	393 336	401 203	409 227	417 411	425 760	434 275	479 474	529 378
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	5 809 140	5 861 576	5 915 335	5 970 442	6 203 925	6 124 591	6 440 207	7 135 494
Kostnader								
Räntor	-1 230 261	-1 216 591	-1 202 922	-1 189 252	-1 175 582	-1 161 913	-1 093 565	-1 025 216
Amortering, rak	-974 084	-974 084	-974 084	-974 084	-974 084	-974 084	-974 084	-974 084
Driftskostnader	-2 509 680	-2 559 874	-2 611 071	-2 663 292	-2 893 558	-2 810 670	-3 103 206	-3 426 190
Fastighetsavgift hyreshus	0	0	0	0	0	0	0	-339 707
Fastighetsavgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	-45 889
Fastighetsskatt lokal (garage)	-21 250	-21 675	-22 109	-22 551	-23 002	-23 462	-25 904	-28 600
Summa kostnader	-4 735 275	-4 772 224	-4 810 185	-4 849 179	-5 066 226	-4 970 128	-5 196 758	-5 839 686
Avsättning till underhållsfond	-381 039	-388 660	-396 433	-404 362	-412 449	-420 698	-464 484	-512 828
Resultat exkl avskrivningar	692 826	700 693	708 717	716 901	725 250	733 765	778 964	782 980
Avskrivningar	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000	-2 810 000
Resultat inkl avskrivningar	-2 117 174	-2 109 307	-2 101 283	-2 093 099	-2 084 750	-2 076 235	-2 031 036	-2 027 020
<i>Bokföringsmässigt resultat</i>	<i>-762 051</i>	<i>-746 563</i>	<i>-730 766</i>	<i>-714 653</i>	<i>-698 218</i>	<i>-681 453</i>	<i>-592 467</i>	<i>-540 108</i>
<i>Akkumulerat underskott</i>	<i>-762 051</i>	<i>-1 508 614</i>	<i>-2 239 381</i>	<i>-2 954 034</i>	<i>-3 652 251</i>	<i>-4 333 704</i>	<i>-7 477 536</i>	<i>-10 194 907</i>
Kassaflöde								
Resultat exkl avskrivningar	692 826	700 693	708 717	716 901	725 250	733 765	778 964	782 980
Återförd avsättning	381 039	388 660	396 433	404 362	412 449	420 698	464 484	512 828
Betalningsnetto	1 073 865	1 089 353	1 105 150	1 121 263	1 137 698	1 154 463	1 243 449	1 295 808
Likviditetsreserv	1 273 865	2 363 218	3 468 367	4 589 630	5 727 329	6 881 792	12 917 540	19 379 749
Tax. värde hyreshus (mark)	47 000 000	47 940 000	48 898 800	49 876 776	50 874 312	51 891 798	57 292 738	63 255 812
Tax. värde hyresh. (byggnad)	119 000 000	121 380 000	123 807 600	126 283 752	128 809 427	131 385 616	145 060 336	160 158 332
Tax. värde lokal (garage)	2 125 000	2 167 500	2 210 850	2 255 067	2 300 168	2 346 172	2 590 363	2 859 970
Tax. värde småhus (mark)	3 104 000	3 166 080	3 229 402	3 293 990	3 359 869	3 427 067	3 783 759	4 177 575
Tax. värde småhus (byggnad)	5 888 000	6 005 760	6 125 875	6 248 393	6 373 361	6 500 828	7 177 439	7 924 473
Summa taxeringsvärde	177 117 000	180 659 340	184 272 527	187 957 977	191 717 137	195 551 480	215 904 635	238 376 162
Diverse variabler								
Avskrivningsunderlag, preliminärt:		281 000 000						
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 1459 kronor per bostadslägenhet enligt TAX 2022, uppräknas med inflationen till år 16 i prognosen.
Fastighetsavgift småhus:		0,75%						Dock högst 8524 kronor per småhus enligt TAX 2022, 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 177000 kronor har ökat övriga driftskostnader och årsavgiften år 5

h
B

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

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
1. Dagens ränta	830	837	844	851	886	872	914	1 013
2. Dagens ränta +1%	830	836	843	937	971	999	1 032	1 124
3. Dagens ränta +2%	830	836	843	1024	1 056	1 125	1 152	1 236

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	830	837	844	851	886	872	914	1 013
2. Dagens inflation +1%	830	841	853	865	904	896	969	1116
3. Dagens inflation +2%	830	845	862	897	924	922	1030	1234
4. Dagens inflation -1%	830	832	834	837	866	848	862	922

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	1 534 000	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	1 499 000	33 192	2 766		JA	
A1007	41	2	0,006129	1 499 000	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	1 499 000	33 192	2 766		JA	
A1012	41	2	0,006129	1 499 000	33 192	2 766		JA	
B1001	41	2	0,006129	1 499 000	33 192	2 766		JA	
B1002	41	2	0,006129	1 499 000	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	1 499 000	33 192	2 766		JA	
B1008	41	2	0,006129	1 499 000	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	1 534 000	33 192	2 766		JA	JA
A1101	26	1	0,004420	1 240 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1102	41	2	0,006129	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1103	41	2	0,006129	1 534 000	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	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1109	41	2	0,006129	1 534 000	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	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1113	29	1	0,004786	1 295 000	25 920	2 160	JA		

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Extern 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	1 534 000	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	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1108	41	2	0,006129	1 534 000	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	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1114	41	2	0,006129	1 534 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1115	25	1	0,004420	1 240 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1201	26	1	0,004420	1 325 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1202	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1203	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1204	29	1	0,004786	1 320 000	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	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1209	41	2	0,006129	1 569 000	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	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1213	29	1	0,004786	1 320 000	25 920	2 160	JA		
A1214	29	1	0,004786	1 320 000	25 920	2 160	JA		
A1215	29	1	0,004786	1 320 000	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	1 320 000	25 920	2 160	JA		
B1203	29	1	0,004786	1 320 000	25 920	2 160	JA		
B1204	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1205	29	1	0,004786	1 320 000	25 920	2 160	JA		
B1206	24	1	0,004310	1 010 000	23 340	1 945		JA	
B1207	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1208	41	2	0,006129	1 569 000	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		

2021050307053

h
f

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	1 320 000	25 920	2 160	JA		
B1213	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1214	41	2	0,006129	1 569 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1215	25	1	0,004420	1 325 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1301	26	1	0,004420	1 390 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1302	41	2	0,006129	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1303	41	2	0,006129	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1304	29	1	0,004786	1 345 000	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	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1309	41	2	0,006129	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1310	24	1	0,004310	1 045 000	23 340	1 945		JA	
A1311	29	1	0,004786	1 345 000	25 920	2 160	JA		
A1312	41	2	0,006129	1 604 000	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	1 345 000	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	1 604 000	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	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1308	41	2	0,006129	1 604 000	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	1 345 000	25 920	2 160	JA		
B1313	41	2	0,006129	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1314	41	2	0,006129	1 604 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1315	25	1	0,004420	1 390 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1401	26	1	0,004420	1 490 000	23 940	1 995	JA	JA	
A1402	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1403	41	2	0,006129	1 639 000	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	1 370 000	25 920	2 160	JA		
A1408	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	

2021050307054

4
46

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Extern förråd*	Uteplats*
A1409	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1410	24	1	0,004310	1 140 000	23 340	1 945		JA	
A1411	29	1	0,004786	1 370 000	25 920	2 160	JA		
A1412	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
A1413	29	1	0,004786	1 370 000	25 920	2 160	JA		
A1414	29	1	0,004786	1 560 000	25 920	2 160	JA		
A1415	29	1	0,004786	1 370 000	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	1 370 000	25 920	2 160	JA		
B1404	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1405	29	1	0,004786	1 370 000	25 920	2 160	JA		
B1406	24	1	0,004310	1 140 000	23 340	1 945		JA	
B1407	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1408	41	2	0,006129	1 639 000	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	1 370 000	25 920	2 160	JA		
B1413	41	2	0,006129	1 639 000	33 192	2 766	JA	JA	
B1414	41	2	0,006129	1 639 000	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	35	1	0,005448	1 815 000	29 508	2 459	JA	JA	
B1501	35	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		

2021050307055

h
AB

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

Lgh	Area ca	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Total Månadsavgift	Balkong*	Extern 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
Totalt:	6 524		1,000000	287 588 000	5 415 804	451 317			

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 22 tjänsteleverantörer för närvarande är anslutna. Bostadsrättshavare väljer själv leverantör av bredband/tele/TV liksom utbud av TV-kanaler och hastighet på bredband.

2021050307056

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
Total årsintäkt netto				393 336

2021050307057

L
B

Bostadsrättsföreningen Sirius i Hägerneholm

K Nyckeltal

Nr	Nyckeltal år 1	Värde
1	Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA):	42 785
2	Insats per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder:	44 082
3	Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder:	13 438
4	Årsavgift, kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea:	830
5	Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea för bostäder	385
6	Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea för bostäder	165
7	Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter total lägenhetsarea för bostäder	489

5

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

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

Den ekonomiska planen 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 planen 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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, fotografier och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 27 april 2021


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg 2021-04-27 avseende ekonomisk plan för Brf Sirius i Hägerneholm, org nr: 769630-2467

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Reg. bevis för föreningen, 2020-10-17
2. Stadgar, 2018-06-20
3. Uppläggning byggnadskredit, 2019-12-19
4. Andelsöverlåtelse, ekonomisk förening, 2019-12-19
5. Köpebrev fastighet 2019-12-17
6. Två Transportköp, fastighet, 2019-12-18, 2019-12-19
7. Entreprenadkontrakt, 2019-12-20
8. Mail angående inredning från Moelven 2021-04-23
9. Arkitektritningar, 2019-03-26
10. Nybyggnadskarta, detaljplan, 2018-02-16
11. Situationskarta, bygglovhandling, 2017-01-18
12. Två situationsplaner, bygglovhandlingar, 2018-02-16
13. Mail med bekräftande av färdigställande, Moelven och Hemgården 2021-03-30
14. Fastighetsdatautdrag, 2021-04-21
15. Lantmäteriförrättning gemensamhetsanläggning, 2017-10-04
16. Avtal bilpool, 2021-03-10
17. Mail angående fastighetsförsäkring från försäkringsmäklare, 2021-02-19
18. Tre avtal avseende räntesäkring samt tre skuldebrev 2021-04-21
19. Beräknat taxeringsvärde, 2021-04-22
20. Avtal teknisk förvaltning, 2021-04-06
21. Avtal ekonomisk Förvaltning, 2021-04-06
22. Anbud förvaltning parkeringsbolag, 2021-03-10
23. Mail prisuppgift sophantering, 2021-02-19
24. Avfallstaxa Täby kommun från och med 2021
25. Prisuppgift återvinning, Rang Sells, 2021-02-25
26. Avtal hissunderhåll, Kone, 2021-02-19
27. Avtal besiktning hiss, SLP, 2021-02-18
28. Avtal Telia, 2020-02-17
29. Underlag vattenkonsumtion Svenskt Vatten, 2021-04-22
30. VA-taxa Täby kommun , 2021
31. Uppgifter via mail om uppmättningsmetod, Edvall Arkitekter, 2019-02-27
32. Ekonomisk plan för Brf Orion i Hägerneholm, 2018-05-30
33. Beräknings avskrivningsunderlag, odaterad
34. Kostnadskalkyl Brf Sirius i Hägerneholm
35. 20 bilder på byggnationen, odaterade