

KOSTNADSKALKYL

BRF RN3 STATIONEN
769638-5090

juli 2020



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
	3.1 <i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	7
	7.1 <i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
	7.2 <i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
	7.3 <i>Avskrivningar.....</i>	8
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
	10.1 <i>Ekonomisk prognos</i>	10
	10.2 <i>Känslighetsanalys.....</i>	11
11	Lägenhetsredovisning.....	12
	11.1 <i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	14
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BRF RN3 STATIONEN

1 ALLMÄNT

Brf RN3 Stationen med org.nr. 769638-5090 har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra tre flerfamiljshus med 71 bostadsrättslägenheter och 1 lokal på fastigheten Blåklinten 9 i Täby kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i RN3 Stationen AB, 559215-9502, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Föreningen erhöll lagfart 2020-04-17. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov erhöles 2020-03-16 och starbesked 2020-06-08. Byggstart har skett och inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2021.

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB, 559237-2725, på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

Föreningen har för avsikt att ta in förskott med denna kostnadskalkyl som underlag. Förskotten kommer att uppgå till 10 % av insatsen och den skall betalas 6 månader innan slutligt fastställt inflyttningsdatum. Som säkerhet för förskotten kommer föreningen att teckna en förskottsgarantiförsäkring alternativt ställa bankgaranti till Bolagsverket.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Blåklinten 9
Kommun	Täby
Adress/belägenhet	Perrongvägen (nummer inte fastställt)
Tomtarea	1 631 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2018-12-21, Akt 0160-D330.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende dagvattentunnel som är belägen inom ett u-område norr om byggnaden.
Gemensamhetsanläggning	Garage, andel 37,89 % (36 platser) samt del i gemensam gård, andel 13,75 %
Samfällighet	Under bildande, samfällighetsföreningen Blåklinten för skötsel av garage och gemensam innergård.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020-2021
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4-8 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	4 372 m ² . (fördelat på 4323 kvm BOA och 49 kvm LOA)
Bostadslägenheter	71 lägenheter om sammanlagt 4 323 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 49 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, barnvagnsförråd, cykelrum, takterrass, soprum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system

1
P B

Ventilation	Mekanisk till och frånluftsventilation med värmeåtervinning
VA	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp Varmvatten mäts och debiteras efter förbrukning.
El	Fastigheten är ansluten till elnätet. Varje lägenhet har egen undermätare och debiteras kostnaden för hushållsel från föreningen.
Bredband/media	Finns framdraget till alla lägenheter. Debiteras separat per lägenhet.
Hiss	Hiss finns i varje trapphus (totalt 3 st)
Grundläggning	Pålad betongplatta på mark
Stomme	Trapphus 1: Stålstomme med utfackningsväggar i trä, Trapphus 2: Betongstomme, Trapphus 3: Stålstomme med utfackningsväggar i trä respektive prefabbetong med tegel.
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tätskiktsmatta med ört-gräs-sedum
Fasader	Fibercementskivor, matrisgjuten betong respektive prefabbicerad betong med ingjuten tegel
Fönster	3-glasfönster med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida
Balkong	Varje lägenhet har minst en balkong eller uteplats
Trapphus, entré	Trapphusentré med klinker på golvet, postboxar och fastighetsskärm. Trapphus med golvbeläggning av klinker/terazzo.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin (2:or) finns i respektive lägenhet.
Soppantering	Soprum med fraktionering. Matavfall hanteras med avfallskvarn.
Parkering	Underjordiskt garage med 36 st platser (gemensamhetsanläggning)
Mark	Gemensam innergård som delas med övriga fastigheter i kvarteret. Gården kommer att skötas av samfällighetsföreningen.

Övrigt

Byggnaden kommer att vara miljöcertifierad via Svanen.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 129 522 000 kr, fördelat på bostäder 122 000 000 kr och lokaler 7 522 000 kr och fördelat på byggnader 93 400 000 kr och mark 36 122 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris aktier, mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	308 185 000	70 491
Anskaffningskostnad	308 185 000	70 491
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	308 385 000	70 536

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	16 500 000	Rörlig/3 mån ¹	3,00	495 000	82 500	577 500	3,00
Bottenlån 2	16 500 000	ca 3 år	3,00	495 000	82 500	577 500	3,00
Bottenlån 3	16 500 000	ca 5 år	3,00	495 000	82 500	577 500	3,00
Summa lån år 1	49 500 000	Snittränta:	3,00	1 485 000	247 500	1 732 500	3,00
Insatser	258 885 000						
Summa finansiering år 1	308 385 000						

Amortering på föreningens lån sker med 0,50% per år. Låneoffert finns med 1 års bindning till fn 1,55 % ränta (1,45 % under antagandet i kalkylen). Differensen mot kalkylräntan (för närvarande ca 717 000 kr/år) kan lämpligen användas för extra amortering av lånen.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Varmvatten (debiteras ut)	115 000	26
Värme	200 000	46
El	65 000	15
Hushållsel (debiteras ut)	250 000	57
Renhållning	40 000	9
Styrelse/revision	35 000	8
Ekonomisk förvaltning	100 000	23
Fast skötsel/trappstädning	200 000	46
Försäkring	50 000	11
Internet och TV (debiteras ut)	187 440	43
Källsortering	35 000	8
Samfällighetsavgift	100 000	23
Löpande underhåll mm	200 000	46
Summa driftkostnad år 1	1 577 440	361
Avsättning yttre underhåll	218 600	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	122 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036)	103 488
Taxeringsvärde lokaler	7 522 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	75 220

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	174 990 103
Avskrivning per år	1 458 251

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt genomsnittlig avskrivningstid på 120 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 507 340	580
Hysesintäkter lokaler	85 750	1 750
Årsavgifter förbrukning	362 198	84
Årsavgifter media	187 440	43
Parkering, garage mm	540 000	
Totala intäkter år 1	3 682 728	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Angiven hyra för parkeringsplatser, garage och lokal är exklusive moms.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	70 536
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	52 902
Lån år 1	11 322
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	59 885
Årsavgift andelstal år 1	580
Årsavgift förbrukning år 1	84
Årsavgift media år 1	43
Totala årsavgifter år 1	707
Driftskostnader år 1	361
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	107
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 750
Parkeringsintäkter år 1	124
Kassaflöde år 1	68

B
R
R

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

8
P/B

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Ränta	1 485 000	1 477 575	1 470 150	1 462 725	1 455 300	1 447 875	1 410 750	1 373 625
Ränta %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Avskrivningar	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251
Driftskostnader	1 577 440	1 608 989	1 641 169	1 673 992	1 707 472	1 741 621	1 922 891	2 123 027
Fastighetsskatt/avgift	75 220	76 724	78 259	79 824	81 421	83 049	91 693	240 518
Summa kostnader	4 595 911	4 621 539	4 647 828	4 674 792	4 702 443	4 730 796	4 883 584	5 195 420
Årsavgift/m ² (bostäder)	580	592	603	616	628	640	707	781
Årsavgifter bostäder	2 507 340	2 557 487	2 608 637	2 660 809	2 714 025	2 768 306	3 056 433	3 374 550
Hysesintäkter lokaler	85 750	87 465	89 214	90 999	92 819	94 675	104 529	115 408
Årsavgifter förbrukning etc.	549 638	560 631	571 843	583 280	594 946	606 845	670 006	739 740
Parkering	540 000	550 800	561 816	573 052	584 513	596 204	658 257	726 769
Summa intäkter	3 682 728	3 756 383	3 831 510	3 908 140	3 986 303	4 066 029	4 489 225	4 956 467
Årets Resultat	-913 183	-865 156	-816 318	-766 651	-716 140	-664 767	-394 359	-238 953
Ackumulerat redovisat resultat	-913 183	-1 778 339	-2 594 657	-3 361 309	-4 077 448	-4 742 215	-7 264 064	-8 501 277
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-913 183	-865 156	-816 318	-766 651	-716 140	-664 767	-394 359	-238 953
Återföring avskrivningar	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251	1 458 251
Amorteringar	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	297 568	345 594	394 433	444 099	494 611	545 984	816 392	971 798
Avsättning till yttre underhåll	-218 600	-222 972	-227 431	-231 980	-236 620	-241 352	-266 472	-294 207
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	78 968	122 622	167 001	212 119	257 991	304 632	549 919	677 591
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa³	497 568	843 163	1 237 595	1 681 695	2 176 306	2 722 290	6 254 196	11 070 737
Ackumulerad avsättning underhåll	218 600	441 572	669 003	900 984	1 137 603	1 378 955	2 660 081	4 074 548

³ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 428 372	2 434 864	2 441 635	2 448 690	2 456 034	2 463 674	2 506 514	2 696 958
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	562	563	565	566	568	570	580	624
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	580	592	603	616	628	640	707	781
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	3,3%	3,3%	3,3%	3,7%	3,7%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 591 372	2 597 039	2 602 985	2 771 740	2 777 434	2 944 299	2 974 764	3 152 833
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	601	602	641	642	681	688	729
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,4%	1,5%	-0,2%	4,2%	2,3%	6,4%	-2,7%	-6,6%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,7%	3,7%	3,7%	4,3%	4,3%	5,0%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 754 372	2 759 214	2 764 335	3 094 790	3 098 834	3 424 924	3 443 014	3 608 708
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	637	638	639	716	717	792	796	835
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,9%	7,9%	6,0%	16,3%	14,2%	23,7%	12,6%	6,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 428 372	2 441 823	2 455 901	2 470 623	2 486 010	2 502 081	2 593 444	2 866 502
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	562	565	568	572	575	579	600	663
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,1%	-4,5%	-5,9%	-7,1%	-8,4%	-9,6%	-15,1%	-15,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 428 372	2 448 782	2 470 305	2 492 986	2 516 872	2 542 010	2 688 310	3 060 727
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	562	566	571	577	582	588	622	708
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,1%	-4,3%	-5,3%	-6,3%	-7,3%	-8,2%	-12,0%	-9,3%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Boarea	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Akt hyra	
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	kr	kr/mån	kr/mån ^c	kr/mån ^b	kr/mån ^e	kr/mån
A1001	Entré	4 rok	93	1,9656	4 850 000	4 107	171	443	220	-
A1002	Entré	2 rok	33	0,9246	2 150 000	1 932	104	157	220	-
A1003	Entré	3 rok	80	1,7400	4 195 000	3 636	156	381	220	-
A1101	1	2 rok	33	0,9246	2 195 000	1 932	104	157	220	-
A1102	1	3 rok	83	1,7921	4 300 000	3 744	159	396	220	-
A1103	1	2 rok	43	1,0981	2 750 000	2 294	115	205	220	-
A1104	1	3 rok	80	1,7400	4 195 000	3 636	156	381	220	-
A1201	2	2 rok	33	0,9246	2 245 000	1 932	104	157	220	-
A1202	2	3 rok	83	1,7921	4 400 000	3 744	159	396	220	-
A1203	2	2 rok	43	1,0981	2 800 000	2 294	115	205	220	-
A1204	2	3 rok	80	1,7400	4 295 000	3 636	156	381	220	-
A1301	3	2 rok	33	0,9246	2 295 000	1 932	104	157	220	-
A1302	3	3 rok	83	1,7921	4 500 000	3 744	159	396	220	-
A1303	3	2 rok	43	1,0981	2 850 000	2 294	115	205	220	-
A1304	3	3 rok	80	1,7400	4 395 000	3 636	156	381	220	-
A1401	4	2 rok	33	0,9246	2 345 000	1 932	104	157	220	-
A1402	4	3 rok	83	1,7921	4 600 000	3 744	159	396	220	-
A1403	4	2 rok	43	1,0981	2 900 000	2 294	115	205	220	-
A1404	4	3 rok	80	1,7400	5 495 000	3 636	156	381	220	-
A1501	5	2 rok	33	0,9246	2 395 000	1 932	104	157	220	-
A1502	5	3 rok	83	1,7921	4 700 000	3 744	159	396	220	-
A1503	5	2 rok	43	1,0981	2 950 000	2 294	115	205	220	-
A1504	5	3 rok	80	1,7400	4 595 000	3 636	156	381	220	-
A1601	6	2 rok	33	0,9246	2 470 000	1 932	104	157	220	-
A1602	6	3 rok	83	1,7921	4 850 000	3 744	159	396	220	-
A1603	6	2 rok	43	1,0981	3 025 000	2 294	115	205	220	-
A1604	6	3 rok	80	1,7400	4 745 000	3 636	156	381	220	-
B1001	Entré	2 rok	53	1,2716	3 050 000	2 657	126	253	220	-
B1002	Entré	2 rok	30	0,8726	2 050 000	1 823	101	143	220	-
B1003	Entré	2 rok	49	1,2022	2 900 000	2 512	122	233	220	-
B1101	1	2 rok	33	0,9246	2 195 000	1 932	104	157	220	-
B1102	1	2 rok	53	1,2716	3 075 000	2 657	126	253	220	-
B1103	1	2 rok	39	1,0287	2 350 000	2 149	111	186	220	-
B1104	1	2 rok	49	1,2022	2 950 000	2 512	122	233	220	-
B1201	2	2 rok	33	0,9246	2 245 000	1 932	104	157	220	-
B1202	2	2 rok	53	1,2716	3 125 000	2 657	126	253	220	-
B1203	2	2 rok	39	1,0287	2 400 000	2 149	111	186	220	-
B1204	2	2 rok	49	1,2022	3 000 000	2 512	122	233	220	-
B1301	3	2 rok	33	0,9246	2 320 000	1 932	104	157	220	-
B1302	3	2 rok	53	1,2716	3 225 000	2 657	126	253	220	-

⁴ Halva kostnaden för varmvatten debiteras ut per lägenhet och andra halvan debiteras ut i förhållande till lägenhetens area.

⁵ Kostnaden för hushållsel debiteras ut efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser bedömd preliminär debitering.

⁶ Kostnaden för internet/tv debiteras ut per lägenhet.

Lgh		Boarea	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Akt hyra		
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	kr	kr/mån	kr/mån ^a	kr/mån ^b	kr/mån ^c	kr/mån
B1303	3	2 rok	39	1,0287	2 475 000	2 149	111	186	220	-
B1304	3	2 rok	49	1,2022	3 100 000	2 512	122	233	220	-
C1001	Entré	5 rok	109	2,2432	5 995 000	4 687	188	519	220	-
C1002	Entré	2 rok	33	0,9246	2 150 000	1 932	104	157	220	-
C1003	Entré	2 rok	48	1,1849	2 650 000	2 476	121	229	220	-
C1101	1	2 rok	33	0,9246	2 195 000	1 932	104	157	220	-
C1102	1	4 rok	99	2,0697	5 195 000	4 324	177	472	220	-
C1103	1	2 rok	43	1,0981	2 750 000	2 294	115	205	220	-
C1104	1	4 rok	98	2,0523	5 250 000	4 288	176	467	220	-
C1201	2	2 rok	33	0,9246	2 245 000	1 932	104	157	220	-
C1202	2	4 rok	99	2,0697	5 295 000	4 324	177	472	220	-
C1203	2	2 rok	43	1,0981	2 800 000	2 294	115	205	220	-
C1204	2	4 rok	98	2,0523	5 350 000	4 288	176	467	220	-
C1301	3	2 rok	33	0,9246	2 295 000	1 932	104	157	220	-
C1302	3	4 rok	99	2,0697	5 395 000	4 324	177	472	220	-
C1303	3	2 rok	43	1,0981	2 850 000	2 294	115	205	220	-
C1304	3	4 rok	98	2,0523	5 450 000	4 288	176	467	220	-
C1401	4	2 rok	33	0,9246	2 345 000	1 932	104	157	220	-
C1402	4	4 rok	99	2,0697	6 250 000	4 324	177	472	220	-
C1403	4	2 rok	43	1,0981	2 900 000	2 294	115	205	220	-
C1404	4	4 rok	98	2,0523	5 550 000	4 288	176	467	220	-
C1501	5	2 rok	33	0,9246	2 395 000	1 932	104	157	220	-
C1502	5	4 rok	99	2,0697	5 595 000	4 324	177	472	220	-
C1503	5	2 rok	43	1,0981	2 950 000	2 294	115	205	220	-
C1504	5	4 rok	98	2,0523	5 650 000	4 288	176	467	220	-
C1601	6	2 rok	53	1,2716	3 595 000	2 657	126	253	220	-
C1602	6	3 rok	86	1,8441	5 750 000	3 853	163	410	220	-
C1603	6	4 rok	98	2,0523	5 750 000	4 288	176	467	220	-
C1701	7	2 rok	53	1,2716	3 350 000	2 657	126	253	220	-
C1702	7	3 rok	86	1,8441	5 000 000	3 853	163	410	220	-
C1703	7	4 rok	98	2,0523	5 995 000	4 288	176	467	220	-
Lokaler										
1	Entré	-	49	-	-	-	-	-	-	7 146
Parkeringsplatser, garage mm										
36 garageplatser á 1250 kr/månad (exklusive moms)										45 000
Totalt			4 372	100,00	258 885 000	208 934	9 576	20 601	-	52 146

Bostadsrättshavaren skall utöver årsavgiften samt avgiften för varmvatten, internet/tv, samt hushållsel enligt ovan även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal med eget försäkringsbolag.

Lägenhetens andelstal baseras till 25 % på lägenheten i förhållande till det totala antalet lägenheter i föreningen och till 75 % på lägenhetens yta i förhållande till den totala bostadsytan i föreningen.

B
R/S

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för lokaler bedöms enligt nedanstående tabell. Angiven hyresnivå är exklusive moms)

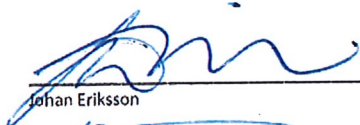
Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyra 2021		Löptid	Index-%
			m ²	Hyresgäst	kr/år	kr/m ²		
1	Entré	Butik	49	Lokal	85 750	1 750	-	

AS


12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet. Halva kostnaden för varmvatten debiteras ut per lägenhet och andra halvan debiteras ut i förhållande till lägenhetens area.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- G. I kostnadskalkylen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Täby 2020-07-27



Johan Eriksson



Olle Persson



Patrick de Meljere

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl av den 27 juli 2020 för Bostadsrättsföreningen RN3 Stationen, org. nr 769638-5090.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

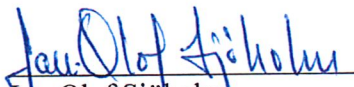
Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

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

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

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm den 13 augusti 2020


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2020-03-16
- Stadgar, registrerade, 2020-03-16
- Fastighetsutdrag Täby Blåklinten 9, 2020-07-08
- Ritningar och situationsplan
- Mail, 2020-08-12
- Bygglov, 2020-03-16
- Startbesked, 2020-06-08
- Offert finansiering, 2020-04-28
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl daterad 2020-07-27 för Bostadsrättsföreningen RN3 Stationen, 769638-5090.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända 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.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult den 12 augusti 2020



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 200316
- Stadgar, registrerade 200316
- Fastighetsutdrag Täby Blåklinten 9, 200708
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 200428
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Bygglov, 200316
- Startbesked, 200608