

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Östra Station i Umeå

Org. Nr 769638-8714

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	10
6.2	Nyckeltal	10
7	Särskilda förhållanden	11

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå, org. nr 769638-8714, med säte i Umeå kommun registrerades hos Bolagsverket 2020-07-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett flerbostadshus med två portar på föreningens fastighet Resenären 1. Fastigheten är en s k 3 D fastighet vilket innebär att underliggande garage och lokaler inte tillhör föreningen. 78 lägenheter med en yta om ca 5 121 m² kommer att uppföras. Upplåtelse av bostadsrätterna sker med start under våren 2024 och inflyttningen sker under perioden september – december 2024.

Balticgruppen Handels AB, org. nr 556729-7998 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad inklusive kreditivkostnad för fastighet, entreprenad samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen en räntekompensation vilken redovisas i denna ekonomiska plan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller ställa därmed likställd säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Umeå Resenären 1 (3 D fastighet)
Adress:	Östermalmsgatan 65 A, 903 35 Umeå
Kommun:	Umeå
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 686 m ²
Lägenhetsarea:	ca 5 121 kvm
Antal lägenheter:	78 lägenheter
Byggnadsår:	2022 - 2024
Byggnadstyp:	1 flerfamiljshus med 2 portar
GA:	Umeå Resenären GA:1, bedöms inte innebära någon kostnad för föreningen i dagsläget. Avser teknikutrymme.

Servitut:	Officialservitut Balkonger, förmån (akt 2480K-2020/179:1) Cykelparkering och åtkomst, förmån (akt 2480K-2020/179:2) Ledningar, förmån (akt 2480K-2020/179:3) Åtkomst och nödutgångar, last (akt 2480K-2020/179:4) Kylmedelskylare med ledningar, last (akt 2480K-2020/179:5) Ventilationskanaler, last (akt 2480K-2020/179:5)
Detaljplan	Umeå 2:1 mfl (akt 2480K-P2018/15)
Bygglövs:	Har erhållits 2020-04-22 (BN-2020/00244)
Startbesked:	Har erhållits 2022-02-02

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Föreningens hus står på underliggande fastighet.
Stomme:	Platsgjuten betongstomme.
Fasadmaterial:	Skivbeklädnad Cemberit eller motsvarande med inslag av träpanel.
Yttertak:	Terrass ovan butik består av ett tak med tätskikt på fallbetong med ovanliggande isolering och ytbeläggning. Terrasser på plan 7 – 9; Duotak med fallisoleringsskiva + tätskikt + isolering under ytbeläggning. De privata terrasserna på plan 6; Låglutande tak, tätskikt av papp direkt under trall. Yttertak ovan fläktrum; låglutande papptak
Solceller:	På taket plan 10. Beräknas tillföra ca 17 000 kwh per år.
Fönster/fönsterdörr:	Isolerglasfönster med varierande utformning
Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr, klass 2, lås RC3
Balkong:	Betongkonstruktion
Takterrass:	På husets tak kommer finnas sju separata terrasser som är tillgängliga för samtliga boende.
Uppvärmning:	Fjärrvärme med vattenburet värmesystem med radiatorer. Badrumsgolv med komfortvärme via el kan fås som tillval.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Varmvatten via fjärrvärme. Varje lägenhet har egen mätare för varmvatten vilket möjliggör individuell mätning/debitering efter förbrukning.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning
El:	Varje lägenhet har egen elmätare för mätning av förbrukning. Föreningen tecknar ett abonnemang och vidaredebiterar efter förbrukning (IMD).
Media:	Bredbandsanslutning till respektive lägenhet med hastighet 1000/1000 Mbit/s. Föreningen har tecknat bredbandsavtal med Umeå Energi. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal med önskad leverantör.
Porttelefon/portkod:	Kommer att finnas
Postboxar:	På entréplan vid huvudentré. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Hiss:	I respektive trapphus (2 st)
Barnvagnsförråd:	I markplan samt garage
Cykelförråd:	I markplan samt garage
Soprum:	Sophantering med källsortering i markplan.

Lägenhetsförråd:	Finns för samtliga lägenheter. Belägna i lägenheten eller på våningsplan. Vissa lägenheter har även ett utomhusförråd på balkongen.
Tvättstuga:	Saknas
Parkeringsplatser:	Föreningen saknar egna platser. Platser för förhyrning finns i underliggande garage samt på sikt i ett närliggande parkeringshus.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Grängat vitt
Väggar:	Målade, i huvudsak vita
Innerdörrar:	Släta, vita
Foder och lister:	Vitmålade, fabriksmålade
Golv:	Klinkergolv i hall samt badrum samt trägolv i rum
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Vissa lägenheter har klädkammare med hylla och klädstång som inredning.
Hall:	Avhängning/hatthylla. Utformning varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Kök:	Släta luckor på köksskåp med belysning under. Bänkskiva i laminat, stänkskydd med kakel upp till överskåp. Diskbänk med köksblandare och integrerad diskho. I grundutförandet ingår spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys samt diskmaskin. Vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys.
Badrum:	Kakel på väggar. Takdusch och duschväggar i glas. Kommod samt spegelskåp. Golvstående tvättställ samt spegel med belysningsarmatur i mindre toaletter. Golvstående WC, Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombitvättmaskin.
Sovrum:	Antal varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Vardagsrum:	De flesta lägenheter har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.

Planlösningen varierar mellan olika lägenheter. Inredningen kan variera beroende av lägenhetens storlek. Vissa lägenheter har balkong.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 39 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer att inkludera styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde för 2023 vilket uppgår till 45 000 000 kr. Detta avser dock inte fastighet med färdigställd byggnad. Ett taxeringsvärde för färdigställd byggnad har ännu inte kunnat fastställas men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 - 2024, beräknats till 173 483 000 kr, varav 36 000 000 kr avser mark bostad, 73 000 kr mark lokal samt 137 000 000 avser byggnad bostad och 410 000 kr byggnad lokal. Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats. Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1. På lokaldelen erläggs fastighetsskatt uppgående till 1 % av det taxeringsvärde som belöper på lokaldelen (1 % av 483 000 kr).

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en skräk affär, dvs ett direktköp av fastigheten. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Anskaffningskostnaden är beräknad och kommer att garanteras av Balticgruppen. Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark *	71 000 000
Entreprenadkostnad **	204 457 585
Övriga produktionskostnader	3 139 575
Lagfart & Pantbrev	2 304 840
Summa	280 902 000
Kassa	50 000
Summa	280 952 000

*Varav det skattemässiga värdet är 71 000 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenadavtal med fast pris har tecknats med Balticgruppen Bygg AB. Avtalet avser uppförandet av byggnaden. Härutöver har ett tilläggsavtal tecknats vad gäller installation av solceller på del av taket. För båda avtalen gäller ABT 06.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	61 992 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	175 168 000
Upplåtelseavgifter	43 792 000
Summa	280 952 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna plan räknat med att amortera 0,5 % per år, motsvarande 309 960 kr, de första 5 åren, därefter sker amorteringen enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

När föreningens kostnadskalkyl upprättades i maj 2021 var räntenivån lägre än den är nu vintern 2023. Det högre ränteläget innebär att kalkylräntan i den ekonomiska planen är högre än kalkylräntan i kostnadskalkylen. Föreningen räknar i denna plan med att föreningens lån får en snittränta om 3,75 %. Av den ränteoffert föreningen fått från Handelsbanken per 2023-12-05 framgår att räntenivån ligger på mellan 3,63 % och 4,90 % beroende på bindningstid. Föreningen kommer troligtvis att erhålla en ränterabatt om 0,1 % på angivna räntor för s k grönt lån.

Föreningen avser att uppta föreningslånet när samtliga lägenheter tillträtts och kommunen meddelat slutbesked. Under förutsättning att byggnationen fortlöper enligt plan beräknas detta ske i slutet av 2024. Avsikten är att föreningslånet då ska delas upp i tre – fyra delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt. Fram till avräkningsdagen, vilken beräknas infalla månadsskiftet efter det att föreningslånet upptagits kommer Balticgruppen ta föreningens kostnader och intäkter. En extra kassa om 200 000 kr kommer att tillföras föreningen.

Sedan kostnadskalkylen upprättades har föreningen beslutat att utöka föreningslånet med 540 000 kr. Anledningen härtill är att ett tilläggsavtal tecknats beträffande installation av solceller på del av föreningens tak. Kostnaden för installationen uppgår till 540 000 kr.

Balticgruppen kommer att erlagga en ränteersättning till föreningen för att kompensera föreningens räntekostnad de första tre åren (del av 2024, 2025, 2026, del av 2027). Ersättningsbeloppet räknas fram genom en "trappa" där mellanskillnaden mellan två räntenivåer multipliceras med aktuell skuld, det vill säga med hänsyn tagen till eventuell amortering. År 1; 2 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. År 2; 2,15 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. År 3; 2,63 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i efterskott. Exempel År 1 - om verklig räntekostnad uppgår till 3,75 % (angiven kalkylränta i planen) erhåller föreningen ett belopp om 1 084 860 kr. Om räntekostnaden i stället uppgår till 4,25 % blir beloppet 1 239 840 kr ($61\,992\,000 \cdot (\text{mellanskillnaden mellan 2 och 4 procent})$).

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen beräknas i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10). Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av entreprenadkostnaden, vilket motsvarar 2 044 576 kr per år. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför avskrivningsbelopp inte kommer att påverka föreningens likviditet. Beloppet redovisas därför inte i punkt 5.1.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,75 %	2 324 700
Amortering 0,5%	309 960

Driftskostnader*

	1 893 470
Administrativ förvaltning	100 000
Revision	62 000
Försäkring	121 624
Teknisk förvaltning, inkl skötsel	155 000
Löpande underhåll	128 000
Hiss	26 000
Städning	87 000
Sophantering	128 025
Vatten	266 000
El, gemensam	31 000
El, hushåll – vidaredebiteras	175 000
Uppvärmning (fjärrvärme)	536 306
Markvärme terrasser	35 000
Övrigt	42 515

Fastighetsskatt (gemensamhetslokal) 4 830

Avsättning underhållsfond (39 kr per kvm)** 199 719

Summa kostnader 4 732 679

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Den gemensamma elkostnaden har angivits med hänsyn tagen till den förväntade besparingen pga installationen av solcellerna.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar, år 1	3 295 770
Kostnad hushållsel – vidaredebiteras boende	175 000
Antagen räntekompensation från Balticgruppen *	1 084 860
Extra kassa	200 000
Summa intäkter	4 755 630

Överskott

22 951

* Se ovan punkt 4.2

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Antal rok	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
Plan 2								
1201A	4 rok	94 B	1,79%	2 396 000	599 000	2 995 000	58 877	4 906
1202A	1 rok	35 B	0,83%	1 236 000	309 000	1 545 000	27 385	2 282
1203A	3 rok	88 B	1,56%	2 840 000	710 000	3 550 000	51 575	4 298
1204A	3 rok	68 B	1,29%	2 556 000	639 000	3 195 000	42 447	3 537
1205A	1 rok	32 B	0,79%	1 356 000	339 000	1 695 000	26 016	2 168
1206A	3 rok	82 B	1,48%	2 436 000	609 000	3 045 000	48 836	4 070
1207A	1,5 rok	45	0,97%	1 276 000	319 000	1 595 000	31 949	2 662
1201B	1,5 rok	39	0,89%	1 196 000	299 000	1 495 000	29 211	2 434
1202B	2 rok	51	1,05%	1 316 000	329 000	1 645 000	34 688	2 891
1203B	3,5 rok	82 B	1,48%	2 476 000	619 000	3 095 000	48 836	4 070
1204B	1 rok	33 B	0,80%	1 356 000	339 000	1 695 000	26 472	2 206
1205B	3 rok	69 B	1,30%	2 396 000	599 000	2 995 000	42 903	3 575
1206B	3 rok	93 B	1,63%	2 876 000	719 000	3 595 000	53 857	4 488
1207B	1 rok	35 B	0,83%	1 236 000	309 000	1 545 000	27 385	2 282
1208B	3 rok	94 B	1,79%	2 396 000	599 000	2 995 000	58 877	4 906
Plan 3								
1301A	4 rok	94 B	1,79%	2 556 000	639 000	3 195 000	58 877	4 906
1302A	1 rok	35 B	0,83%	1 276 000	319 000	1 595 000	27 385	2 282
1303A	3 rok	88 B	1,56%	2 876 000	719 000	3 595 000	51 575	4 298
1304A	3 rok	68 B	1,29%	2 600 000	650 000	3 250 000	42 447	3 537
1305A	1 rok	32 B	0,79%	1 396 000	349 000	1 745 000	26 016	2 168
1306A	3 rok	82 B	1,48%	2 596 000	649 000	3 245 000	48 836	4 070
1307A	1,5 rok	45	0,97%	1 340 000	335 000	1 675 000	31 949	2 662
1308A	2 rok	50	1,04%	1 356 000	339 000	1 695 000	34 231	2 853
1301B	2 rok	50	1,04%	1 356 000	339 000	1 695 000	34 231	2 853
1302B	2 rok	51	1,05%	1 356 000	339 000	1 695 000	34 688	2 891
1303B	3,5 rok	82 B	1,48%	2 636 000	659 000	3 295 000	48 836	4 070
1304B	1 rok	33 B	0,80%	1 396 000	349 000	1 745 000	26 472	2 206
1305B	3 rok	69 B	1,30%	2 556 000	639 000	3 195 000	42 903	3 575
1306B	3 rok	93 B	1,63%	3 036 000	759 000	3 795 000	53 857	4 488
1307B	1 rok	35 B	0,83%	1 276 000	319 000	1 595 000	27 385	2 282
1308B	4 rok	94 B	1,79%	2 556 000	639 000	3 195 000	58 877	4 906
Plan 4								
1401A	4 rok	94 B	1,79%	2 716 000	679 000	3 395 000	58 877	4 906
1402A	1 rok	35 B	0,83%	1 316 000	329 000	1 645 000	27 385	2 282
1403A	3 rok	88 B	1,56%	3 000 000	750 000	3 750 000	51 575	4 298
1404A	3 rok	68 B	1,29%	2 636 000	659 000	3 295 000	42 447	3 537
1405A	1 rok	32 B	0,79%	1 436 000	359 000	1 795 000	26 016	2 168
1406A	3 rok	82 B	1,48%	2 676 000	669 000	3 345 000	48 836	4 070
1407A	1,5 rok	45	0,97%	1 396 000	349 000	1 745 000	31 949	2 662
1408A	2 rok	50	1,04%	1 396 000	349 000	1 745 000	34 231	2 853
1401B	2 rok	50	1,04%	1 396 000	349 000	1 745 000	34 231	2 853
1402B	2 rok	51	1,05%	1 396 000	349 000	1 745 000	34 688	2 891
1403B	3,5 rok	82 B	1,48%	2 716 000	679 000	3 395 000	48 836	4 070
1404B	1 rok	33 B	0,80%	1 436 000	359 000	1 795 000	26 472	2 206
1405B	3 rok	69 B	1,30%	2 680 000	670 000	3 350 000	42 903	3 575
1406B	3 rok	93 B	1,63%	3 196 000	799 000	3 995 000	53 857	4 488
1407B	1 rok	35 B	0,83%	1 316 000	329 000	1 645 000	27 385	2 282
1408B	4 rok	94 B	1,79%	2 716 000	679 000	3 395 000	58 877	4 906

Plan 5								
1501A	4 rok	94 B	1,79%	2 876 000	719 000	3 595 000	58 877	4 906
1502A	1 rok	35 B	0,83%	1 356 000	339 000	1 695 000	27 385	2 282
1503A	3 rok	88 B	1,56%	3 196 000	799 000	3 995 000	51 575	4 298
1504A	3 rok	68 B	1,29%	2 756 000	689 000	3 445 000	42 447	3 537
1505A	1 rok	32 B	0,79%	1 476 000	369 000	1 845 000	26 016	2 168
1506A	4 rok	95 B	1,80%	3 836 000	959 000	4 795 000	59 334	4 944
1507A	2 rok	50	1,04%	1 436 000	359 000	1 795 000	34 231	2 853
1501B	2 rok	50	1,04%	1 436 000	359 000	1 795 000	34 231	2 853
1502B	5 rok	108 B	1,98%	4 076 000	1 019 000	5 095 000	65 267	5 439
1503B	1 rok	33 B	0,80%	1 476 000	369 000	1 845 000	26 472	2 206
1504B	3 rok	69 B	1,30%	2 836 000	709 000	3 545 000	42 903	3 575
1505B	3 rok	93 B	1,63%	3 356 000	839 000	4 195 000	53 857	4 488
1506B	1 rok	35 B	0,83%	1 356 000	339 000	1 695 000	27 385	2 282
1507B	4 rok	94 B	1,79%	2 876 000	719 000	3 595 000	58 877	4 906
Plan 6								
1601A	4 rok	94 B	1,79%	3 116 000	779 000	3 895 000	58 877	4 906
1602A	1 rok	35 B	0,83%	1 396 000	349 000	1 745 000	27 385	2 282
1603A	3 rok	88 B	1,56%	3 436 000	859 000	4 295 000	51 575	4 298
1604A	3 rok	69 B	1,30%	2 916 000	729 000	3 645 000	42 903	3 575
1605A	2 rok	61	1,19%	1 516 000	379 000	1 895 000	39 252	3 271
1601B	2 rok	61	1,19%	1 516 000	379 000	1 895 000	39 252	3 271
1602B	3 rok	69 B	1,30%	2 996 000	749 000	3 745 000	42 903	3 575
1603B	3 rok	93 B	1,63%	3 476 000	869 000	4 345 000	53 857	4 488
1604B	1 rok	35 B	0,83%	1 396 000	349 000	1 745 000	27 385	2 282
1605B	4 rok	94 B	1,79%	3 116 000	779 000	3 895 000	58 877	4 906
Plan 7								
1701A	4 rok	94 B	1,79%	3 276 000	819 000	4 095 000	58 877	4 906
1702A	1 rok	35 B	0,83%	1 436 000	359 000	1 795 000	27 385	2 282
1703A	3 rok	88 B	1,56%	3 596 000	899 000	4 495 000	51 575	4 298
1701B	3 rok	93 B	1,63%	3 756 000	939 000	4 695 000	53 857	4 488
1702B	1 rok	35 B	0,83%	1 436 000	359 000	1 795 000	27 385	2 282
1703B	4 rok	94 B	1,79%	3 276 000	819 000	4 095 000	58 877	4 906
Plan 8								
1801A	4 rok	97 B	1,83%	4 236 000	1 059 000	5 295 000	60 247	5 021
5 121				100,00%	175 168 000	43 792 000	218 960 000	3 295 770
							274 648	

Lägenhet med balkong är markerad med ett B i anslutning till lägenhetsytan.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Storlek	Hushållsel kr/mån	Tv/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
1 rok	175 kr	300 kr	200 kr
2 rok	210 kr	300 kr	250 kr
3-4 rok	280 kr	300 kr	300 kr

Kostnaden för hushållsel är baserad på en förbrukning om mellan 1 500 och 2 500 kwh. I beräkningen har vi utgått från att lägenhet om 1 rok förbrukar 1 500 kwh, lägenhet om 2 rok 1 800 kwh samt att lägenhet om 3-4 rok förbrukar 2 400 kwh. I beräkningen har vi utgått från att 1 kwh kostar totalt 1,40 kr.

Föreningen avser att teckna gemensamt avtal för el. Bostadsrättshavarna kommer att vidaredebiteras för hushållsel efter förbrukning. Beloppet som vidaredebiteras kommer utöver själva förbrukningskostnaden även innefatta kostnader för abonnemang/fast årsavgift, överföring (elnätskostnad) och energiskatt.

Observera att angiven kostnad är en beräkning och att verklig förbrukning och kostnad därför kan bli en annan.

Föreningen avser att vidaredebitera bostadsrättshavaren för kostnaden för uppvärmning till varmvatten. Då uppvärmningen sker via fjärrvärme är kostnaden beroende av aktuellt fjärrvärmepris. Separata varmvattenmätare är installerade i respektive lägenhet vilket möjliggör vidaredebitering efter förbrukning. Eftersom det i dagsläget inte är beslutat hur debitering kommer att ske är hela fjärrvärmekostnaden redovisad som om kostnaden inte vidaredebiteras utan erläggs via årsavgiften.

Fastigheten är ansluten till stadsnätet via Umeå Energi. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal för önskat bredband och TV. Se hemsidan umeaenergi.se/bredband/lagenhet. Aktuell kostnad är beroende av de individuella val som görs.

Hemförsäkringen beräknas till mellan 200 - 300 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende av villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring varför den enskilde medlemmen inte behöver teckna ett sådant tillägg. Hemförsäkring måste dock tecknas.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	54 853 kr
Föreningslån per m ²	12 105 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m ²	42 758 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	644 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	370 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	39 kr
Avskrivningar per m ²	399 kr
Kassaflöde per m ²	39 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- G. Sedan lägenhet färdigställt och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå

Christine Hallberg
David Carlsson
Lars Lindblad

BILAGA 1 Prognos och Känslighetsanalys Brf Östra Station i Umeå

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 324 700	2 313 077	2 301 453	2 289 830	2 278 206	2 266 583	2 254 960	2 242 857	2 230 751	2 218 480	2 206 041	2 141 252
Avskrivningar	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 893 470	1 931 339	1 989 966	2 009 966	2 049 553	2 080 544	2 132 355	2 175 002	2 218 502	2 262 872	2 308 129	2 648 381
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160 511
Lokaler (1% på taxv)	4 830	4 927	5 025	5 126	5 228	5 333	5 439	5 548	5 659	5 772	5 888	6 501
Intäkter exkl. årsavgifter												
Kompensation, antagen	1 084 860	988 913	687 367									
Extra kassa	200 000											
Vidaredebitering hushållssk	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	197 078	201 020	205 040	209 141	213 324	235 527
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	199 719	203 713	207 788	211 943	216 182	220 506	224 916	229 414	234 003	238 683	243 466	268 795
Amortering	309 960	309 960	309 960	309 960	309 960	314 192	318 482	322 830	327 237	331 705	336 234	359 822
Erforderlig årsavgift exkl. avskrivningar	3 272 819	3 597 603	3 924 755	4 640 513	4 669 704	4 703 043	4 738 914	4 774 631	4 811 112	4 848 371	4 886 424	5 249 716
Årsavgift kr/cvm/år	644	703	766	908	912	919	925	932	939	947	954	1 025
Bokfört resultat	- 1 534 897	- 1 530 902	- 1 526 828	- 1 522 672	- 1 518 434	- 1 509 878	- 1 501 178	- 1 492 332	- 1 483 336	- 1 474 188	- 1 464 896	- 1 416 958
Nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 295 770	3 597 603	3 924 755	4 640 513	4 669 704	4 703 043	4 738 914	4 774 631	4 811 112	4 848 371	4 886 424	5 249 716
Överskott	22 951											
Kassaflöde												
Intäkter	4 732 679	4 763 016	4 794 192	4 826 224	4 859 129	4 892 157	4 925 992	4 960 651	5 016 162	5 057 612	5 099 748	5 485 242
Kostnader	- 6 267 576	- 6 293 918	- 6 321 020	- 6 348 906	- 6 377 563	- 6 407 035	- 6 437 170	- 6 467 983	- 6 499 488	- 6 531 700	- 6 564 634	- 6 901 200
Återinförda avskrivningar	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576	2 044 576
Kassaflöde för löpande drift	809 679	513 673	517 748	521 903	526 142	534 698	543 398	552 244	561 240	570 388	579 690	628 618
Amorteringar	- 309 960	- 309 960	- 309 960	- 309 960	- 309 960	- 314 192	- 318 482	- 322 830	- 327 237	- 331 705	- 336 234	- 359 822
Investeringar												
Summa kassaflöde	190 719	203 713	207 788	211 943	216 182	220 506	224 916	229 414	234 003	238 683	243 466	268 795
Akkumulerat kassaflöde	190 719	403 432	611 220	823 163	1 039 348	1 259 852	1 484 768	1 714 182	1 948 185	2 186 867	2 430 324	3 722 619
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%	3,76%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, tavaringsvärde, fastighetskatt, fondsevärddning										
Taxeringsvärde	179 483 000	176 952 680	180 491 713	184 101 547	187 783 578	191 539 250	195 370 035	199 277 438	203 262 984	207 328 244	211 474 809	233 485 277
Föreningsår	61 992 000	61 682 040	61 372 080	61 062 120	60 752 160	60 442 200	60 132 008	59 809 627	59 486 897	59 159 459	58 827 754	57 100 047

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 2 044 576 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årligt avskrivning och summan av årligt amortering och avsättning till underhållsänd. Detta påverkar inte föreningens likviditet. Observera att detta är en prognos och att utfallet är beroende av pris-och räntelnivåer samt därmed sammanhängande beslut som styrelsen tar över tid. Prognosen visar på en relativt hög höjning av årsavgiften mellan år 3 och 4 då föreningen inte längre erhåller någon räntekompensation. Beroende på föreningens kassa vid den tidpunkten kan avgiftshöjningen begränsas.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Prognos och Känslighetsanalys bilaga till ekonomisk plan Brf Östra Station i Umeå

Unikt dokument-id:

4dbd9a67-fb87-422b-bad6-0fc2d8d61349

Dokumentets fingeravtryck:

b9aa01f03ed23edff2c9000d18b188b3bf390dfe05e95523b40a82c55a1854a3190475b78a5302aa432
0d35682fa547b833f6fc37ebd65bb9bf3829f093fe1

Undertecknare



Christine Hallberg

E-post: christine@bolevo.se

Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.68.171.125

Betrodd tidsstämpel:

2023-12-22 15:25:55 UTC



Lars Lindblad

E-post: lars.lindblad@balticgruppen.se

Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.132.164.185

Betrodd tidsstämpel:

2023-12-22 16:05:18 UTC



David Carlsson

E-post: david.carlsson@balticgruppen.se

Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.132.164.185

Betrodd tidsstämpel:

2023-12-22 16:24:17 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-12-22 16:24:17 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Östra station i Umeå med organisationsnummer 769638-8714. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 78 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Östra station i Umeå, daterad 2023-12-22.
- Stadgar för Brf Östra station i Umeå, daterade 2020-07-28.
- Registreringsbevis för Brf Östra station i Umeå, daterat 2023-04-03.
- FDS-utdrag för Umeå Resenären 1, daterat 2023-12-15.
- Kostnads kalkyl för Brf Östra station i Umeå, daterad 2021-06-07.
- Tillstånd att ta emot förskott, daterat 2021-06-30.
- Bygglövs, daterat 2020-04-22.
- Startbesked, daterat 2022-02-02.
- Köpebrev fastighet, daterat 2021-12-22.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Offert finansiering, daterad 2023-12-05.
- Totalentreprenadavtal inklusive ritningar, daterat 2022-02-14.
- Tilläggsavtal till totalentreprenadavtal, daterat 2022-06-28.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-12-22.
- Situationsplan, daterad 2019-05-17.
- Mäklarstatistik för Umeå kommun, daterad 2023-12-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Östra station i Umeå

Unikt dokument-id:
0b0972d0-6f3c-4e2b-85e5-93348850c14d

Dokumentets fingeravtryck:
**65451dad0e4e58a3210104c7539d9e2bce25ddbbcb6bcb7a63ca379e1283c891f9eddb30d078b0c54a2
0cc52d9adac2a398350bb00ef3e94b205068f7986c3a6**

Undertecknare

 Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85	Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:45:21 UTC
 Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Edge 120.0.2210.78 on iPhone iOS 17.1 (smartphone) IP nummer: 83.233.138.240	Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:49:20 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2023-12-22 16:49:20 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsjätten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.