

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Västteg,

Org nr: 769636-8856

Umeå kommun

	Sid
A Allmänna förutsättningar	2
B Beskrivning av fastigheten	3
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D Preliminär finansieringsplan	6
E Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader	7
F Resultat- och kassaflödesprognos	8
G Nyckeltal	9
H Redovisning av lägenheterna	9
I Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos	10
J Känslighetsanalys och nyckeltal	11
K Teknisk underhållsplan	12
L Särskilda förutsättningar	13

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västteg, org.nr. 769636-8856, som registrerats hos Bolagsverket 2018-10-31 har enligt stadgarna, registrerade 2018-10-31, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut parkeringsplatser i carport. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Byggnadsprojektet avses genomföras som totalentreprenad av OF Bygg AB. OF Bygg AB ägs av OF4 Group AB som enligt avtal kommer att åta sig att förvärva eventuella ej upplåtna eller avsågda lägenheter.

OF Bygg AB har Allrisk- och ansvarsförsäkring. I försäkringsbeloppet Arbeten ingår egendom- och arbetsprestationer som beställaren tillhandahåller.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från juni-augusti 2026. Tillträde beräknas ske från juni-augusti 2026.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknandet av förhandsavtal. Som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) kommer förskottsgaranti att tecknas via Gallagher/Brim som säkerhet.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4-6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas. Bostadsrättsföreningen avser, vid slutbesiktningsdagen och överlämnandet, att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde för fastigheten. Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bygglov erhöles 2025-02-03.

Kostnadskalkylen innehåller avrundningar. Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Västerteg 2:63
Adress: Bryggargatan 38, Umeå
Areal: 1 115 m²
Beräknat byggnadsår: år 2026
Antal bostadslägenheter: 10
Bruttoarea, BTA ovan mark: 1150 m²
Bostadsarea, BOA: 804 m²
Parkering 9 Parkeringar i carport

Inga Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter, servitut eller liknande finns.

Planer Detaljplan Laga kraft 2024 -07-11 2480K-P2024/13

Byggnadernas antal och utformning:

Ett flerfamiljshus med 4 våningar, förråd, med källare. 1 trapphus med hiss.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktion i betong
Ytterväggar:	Betong samt träkonstruktion utfackningsvägg
Mellanbjälklag:	Betong
Bärande- och lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller gips på stålreglar/träreglar
Övriga mellanväggar:	Gips på stålreglar
Stomme:	Betong
Yttertak:	Papp
Fasad:	Tegel, träpanel
Fönster:	Aluminiumklädda 3-glasfönster
Elinstallationer:	Individuella mätare

Värmesystem:	Fjärrvärme, distribution med vattenburet system med radiatorer och vattenburen golvvärme i lägenhet 1401
	Synliga värmerör i rum, förzinkade. Synliga vattenrör i WC, förkromade
Ventilationssystem	Mekanisk ventilation med roterande växlare i centralaggregat och imkanaler till det fria via fasad
Utemiljö:	Gräs, asfalt, plattor, samvaroytor
Sophantering:	Sortering på området.
Bilparkering:	Carport på innergård med motorvärmare och förberett för elbilsaddare. Vid nyttjande av laddstolpe sker individuell debitering utifrån förbrukning.
Cykelparkering:	Finns
Balkong:	Slipat betonggolv, tak betong. Målat tak i inglasade balkonger, glasträcke
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd i källaren 4,7 – 6,3 m ²
Hiss:	Personhiss i trapphus
TV/tele/bredband:	Fastigheten är anslutet till stadsnät Umenet
<u>Lägenhetsbeskrivning</u>	
Hall:	Trägolv, klinkerruta enligt ritning. Golvsockel vit, väggar målat. Kapphylla.
Kök:	Trägolv Golvsockel vit Väggar målat Skåpstomme vit Luckor och lådor, släta, mjukstängning Bänkskiva laminat Underlimmad diskho Kakel ovan diskbänk Köksblandare Inbyggnads ugn o micro samt induktionshäll

Kyl och frys, alternativt kyl/frys

Diskmaskin

Bänkbelysning ledlist

Spotlights i tak

WC/ Dusch:

Klinker på golv

Kakel på vägg

WC-stol

Tvättställ och kommod

Badrumsskåp med spegel och belysning

Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin

Duschplats m duschväggar

Takdusch

Spotlights i tak

Bänkskiva och väggskåp ovan TM/TT

Övriga rum/vardagsrum:

Trägol

Väggar målat

Fönsterbänkar i sten

Garderober enligt ritning

Spottar i smyg (ej sovrums)

Målat /grängat tak

Hyllor enligt ritning (klädkammare)

Inglasning balkong ingår enligt ritning

Dörrar:

Lägenhetsdörr

Innerdörrar, slät vit

När alternativ är angivet väljer totalentreprenör material/utförande.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastighet, byggherrekostnader, anslutningsavgifter, och mervärdesskatt.

Fastpris utan indexreglering: 47 335 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 47 335 000 kr

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder: 4 221 000 kr

Byggnad bostäder: 16 400 000 kr

Summa 20 621 000 kr

Summa fastighetsavgift bostäder, år 16: 22 129 kr

Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark

Byggnad 37 635 000 kr

Mark 9 700 000 kr

Summa 47 335 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Finansiering

	Belopp, kr	Nyckeltal *
Insatser och upplåtelseavgifter	47 335 000	58 874

* Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE INTÄKTER OCH KOSTNADER ÅR 1

Intäkter

	Kr	kr/kvm
Årsavgifter bostäder	343 300	427
Intäkter el*	30 000	37
Övriga intäkter, parkeringsplatser**	66 000	82
S:a beräknade intäkter år 1	439 300	546

*Föreningen kommer att upphandla el till samtliga lägenheter.

Elförbrukning kommer att debiteras i efterskott, enligt förbrukning, som en separat del av årsavgiften till föreningen.

**Carport inkl motorvärmare o förberedda för elbilsladdare.

Vid nyttjande av elbilsladdare sker individuell debitering utifrån förbrukning.

Antal	pris/månad
9	610

Kostnader

Kapitalkostnader

	kr	kr/kvm
Avskrivningar*	313 624	BOA 390
S:a kapitalkostnader	313 624	390

Driftskostnader

Försäkringspremier	25 000	31
Städning gemensamma utrymmen	25 000	31
Hisskostnad	5 000	6
Snö- och halkbekämpning	6 000	7
Föreningens rörliga avgifter för vatten och avlopp	32 000	40
Uppvärmning fjärrvärme	58 700	73
Elförbrukning för gemensamma ytor o anläggningar	37 000	46
Hushållsförbrukning av El enligt schablon	30 000	37
Sophantering och återvinning	19 300	24
Fastighetsförvaltning, teknisk	15 000	19
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	15 000	19
Styrelsearvode	8 000	10
Revision	15 000	19
S:a driftskostnader	291 000	362

S:a bokföringsmässiga kostnader år 1	598 824	745
Avsättning underhållsfond**	44 220	55
Summa driftskostnader	285 200	355
Driftmarginal	<u>109 880</u>	137
S:a utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1	439 300	546

*Avskrivningen är rak och beräknas på totala/anskaffningskostnaden minus köpeskilling mark fördelat på 120 år. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet som kommer att bli negativt

** Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen tar beslut om underhållsplan år två. Första årets avsättning enligt kostnadskalkyl.

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal*
Årsavgifter bostäder	343 300	427
Övriga intäkter	66 000	82
Intäkt hushållsel**	30 000	37
Summa intäkter	439 300	546
Driftkostnader	-291 000	-362
Avskrivningar	-313 624	-390
Summa kostnader	-604 624	-752
Resultat	-165 324	-206
Avsättning underhållsfond	-44 220	-55
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	439 300	546
Summa kostnader	-604 624	-752
Återföring avskrivningar	313 624	390
Kassaflöde från löpande drift	148 300	184
Summa kassaflöde	148 300	184
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea BOA kvm	804	
Summa area upplåten med bostadsrätt	804	

*) kr per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

**) hushållsel debiteras enligt schablon, avräkning
mot verklig förbrukning sker kvartalsvis

G. NYCKELTAL

Insatser per upplåten kvm (BOA)	58.874
Belåning per upplåten kvm (BOA)	0
Driftskostnader inkl energikostnad per kvm (BOA)	362
Energi kostnad per kvm (BOA)	159
Sparande per kvm (BOA)	185
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	427
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	184
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm (BOA)	445
Avsättning till underhållsfond per kvm (BOA)	55
Anskaffningsvärde per kvm (BOA)	58.874

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hela m²), insats, andelstal, årsavgift, månadsavgift

Plan	Lght nr	Antal Rok*	Kvm**	Insats	Insats/kvm	Andelstal	Årsavgift***	Årsavgift /månad
10	1001	3	73	3 995 000	54 726	0,09080	31 170	2 598
10	1002	1	33	1 995 000	60 455	0,04104	14 090	1 174
10	1003	2	49	2 595 000	52 959	0,06094	20 920	1 743
11	1101	4	85	4 775 000	56 176	0,10572	36 295	3 025
11	1102	4	100	5 675 000	56 750	0,12438	42 700	3 558
12	1201	4	85	4 875 000	57 353	0,10572	36 295	3 025
12	1202	4	100	5 775 000	57 750	0,12438	42 700	3 558
13	1301	4	85	4 975 000	58 529	0,10572	36 295	3 025
13	1302	4	100	5 875 000	58 750	0,12438	42 700	3 558
								0
14	1401	4	94	6 800 000	72 340	0,11691	40 135	3 345
S:a	10 lght		804	47 335 000	58 874	1	343 300	28 608

*Rok=antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet o ingår i bostadsrätten. Varje förråd är ca 4,7 – 6,3 kvm.

Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler.*Årsavgift inklusive vatten. Hushållsel ingår inte. Preliminär avgift för indivi förbrukning hushållsel debiteras av föreningen med 37 kr/kvm upplåten BOA. Mark ingår inte i bostadsrätterna. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring med bostadsrättstillägg från ca 160 kr/mån o ev bredbandstjänst Umenet ca 300 kr/mån.

I. EKONOMISK PROGNOSE OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Net	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20
Ansvarigter		343.300	350.166	357.169	364.313	371.599	379.031	386.612	394.344	402.231	410.275	418.481	426.850	435.387	444.095	452.977	462.037	471.277	480.703	490.317	500.123
Inaktier parking		66.000	66.990	67.995	69.015	70.050	71.101	72.167	73.250	74.349	75.464	76.596	77.745	78.911	80.094	81.296	82.515	83.753	85.009	86.284	87.579
Övriga inaktier		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Summa inaktier		439.300	447.156	455.164	463.327	471.649	480.132	488.779	497.594	506.579	515.739	525.076	534.595	544.298	554.190	564.273	574.552	585.030	595.712	606.601	617.702
Driftkostnader		291.000	296.820	302.756	308.812	314.988	321.288	327.713	334.268	340.953	347.772	354.727	361.822	369.058	376.440	383.968	391.648	399.481	407.470	415.620	423.932
Övriga externa kostnader (fastighetskostn) 2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.853	21.270	21.695	22.129	22.572
Avskrivningar		313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624
Summa kostnader		604.624	610.444	616.380	622.436	628.612	634.912	641.337	647.892	654.577	661.396	668.351	675.446	682.682	690.064	697.592	704.125	714.375	742.790	751.373	760.128
Arrets resultat		-165.324	-161.288	-161.216	-159.108	-156.963	-154.780	-152.558	-150.298	-147.998	-145.657	-143.275	-140.851	-138.384	-135.874	-133.319	-151.573	-149.344	-147.077	-144.772	-142.426
Avsättning underhållsfond		44.220	45.104	46.006	46.927	47.865	48.822	49.799	50.795	51.811	52.847	53.904	54.982	56.082	57.203	58.347	59.514	60.705	61.919	63.157	64.420
Arrets resultat efter avsättning UH-fond		-209.544	-208.392	-207.223	-206.035	-204.828	-203.602	-202.357	-201.093	-199.808	-198.504	-197.179	-195.833	-194.466	-193.077	-191.667	-211.087	-210.049	-208.996	-207.929	-206.846
Fritt eget kapital ackumulerat		-209.544	-417.936	-625.159	-831.194	-1.036.022	-1.239.624	-1.441.981	-1.643.074	-1.842.883	-2.041.387	-2.238.565	-2.434.598	-2.629.864	-2.821.941	-3.013.608	-3.224.695	-3.434.744	-3.643.740	-3.851.669	-4.058.515
Kassalösdesprognos																					
Summa inaktier		439.300	447.156	455.164	463.327	471.649	480.132	488.779	497.594	506.579	515.739	525.076	534.595	544.298	554.190	564.273	574.552	585.030	595.712	606.601	617.702
Summa kostnader		-604.624	-610.444	-616.380	-622.436	-628.612	-634.912	-641.337	-647.892	-654.577	-661.396	-668.351	-675.446	-682.682	-690.064	-697.592	-704.125	-714.375	-742.790	-751.373	-760.128
Aktieröring avskrivningar		313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624	313.624
Kassalösde från löpande drift		148.300	150.336	152.408	154.516	156.661	158.844	161.066	163.326	165.626	167.967	170.349	172.773	175.240	177.750	180.305	182.051	184.280	186.547	188.852	171.198
Investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-440.000	-44.880	-45.778	-46.693	-47.627	-48.580	-49.551	-50.542	-51.553	-52.584	-53.636
Summa kassalösade		148.300	150.336	152.408	154.516	156.661	158.844	161.066	163.326	165.626	-272.033	125.469	126.996	128.547	130.123	131.725	112.500	113.738	114.993	116.268	117.562
Ackumulerat kassalösade exklusive förändringar rörelsekapital		148.300	298.636	451.044	605.560	762.221	921.065	1.082.131	1.245.457	1.411.083	1.139.050	1.264.519	1.391.515	1.520.061	1.650.184	1.781.909	1.894.410	2.008.147	2.123.141	2.239.409	2.356.971
Avskrivningar + avsättning ill underhållsfond		357.844	358.728	359.630	360.551	361.489	362.446	363.423	364.419	365.435	366.471	367.528	368.606	369.706	370.827	371.971	373.138	374.329	375.543	376.781	378.044
Kalkylränta för respektive år		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Not																					
1) Antagen ränta uppgår till 1 mill 0 % dñ förtäningen är skuldfritt.																					
2) Ar 16 kan extra höjning av årsavgiften erfordras om angiven fastighetsavgift utläggs.																					
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR																					
Höjning årsavgifter		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Höjning parkeringsavgifter		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
total kostnadsränta		804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804	804

Byggnadsdel / Installation	Material / Typ	Ålder / Senaste åtgärd	Bedömd livslängd (år)	Nuvarande skick	Planerat åtgärdsår	Åtgärd	Kostnad (tkr)	Antagande
Grundläggning	Betong	80+		-	-	10 Målning träpartier / fogtillsyn tegel	150 Ca 150 tkr/m ² träyta	Inga åtgärder första 10 år
Stomme	Betong	80+		-	-	Omhäggning (år 20-25, ej inom planperiod)	0	Inga åtgärder första 10 år
Mellanbjälklag	Betong	80+		-	-	Tillsyn / ev. byte tättningar	0	Inga åtgärder första 10 år
Barande väggar	Betong / gips på stål - eller träreglar	80+		-	-	Rengöring, ev. yttbehandling	0	Inga åtgärder första 10 år
Värmewägar	Betong / träutfädnng	50-60		-	-	10 Service & mindre modernisering	0	Inga åtgärder första 10 år
Fasad	Tegel, träpanel	Tegel 60+, trä 40-50		10 Målning träpartier / fogtillsyn tegel		10 Byte cirkulationspumpar, injustering	150 Ca 150 tkr/m ² träyta	Inga åtgärder första 10 år
Vitrinak	Papp	20-25		Omhäggning (år 20-25, ej inom planperiod)		Byte elcentraller & tillsyn	0	Inga åtgärder första 10 år
Fönster	Aluminiumklädda 3-glas	30-40		Tillsyn / ev. byte tättningar		Byte elcentraller / armaturer	0	Inga åtgärder första 10 år
Balkonger	Betonggolv, gipsräcke	Betong 50+, glas 30-40		Rengöring, ev. yttbehandling		Underhåll / nybeläggning	0	Inga åtgärder första 10 år
Hiss	Personhiss	20-25		10 Service & mindre modernisering		10 Ubyte kärl	30 Ca 3 tkr/kärl, 10 kärl	Inga åtgärder första 10 år
Värmesystem	Fjärrvärme, radiatorer / golvvärme (gpn 1401)	Pumpar 15-20, rör 40-50		10 Service & mindre modernisering		Eliminallation / laddare	0	Inga åtgärder första 10 år
Ventilation	Mekanisk med rotterande värlare	Aggregat 20-25		10 Byte cirkulationspumpar, injustering		Underhåll / omhållning	0	Inga åtgärder första 10 år
Elinstallationer		40-50		Årligen Filtrebyte & tillsyn		Underhåll / målning	0	Inga åtgärder första 10 år
Utemiljö	Gräs, asfalt, plattor	Asfalt 20-25, plattor 25-30		Byte elcentraller / armaturer				
Sophantering	Sortering på området	15-20		Underhåll / nybeläggning				
Bilparkering / Carport	Motorvärmare, elutladdning	20-25		10 Ubyte kärl				
Cykelparkering		20-25		Eliminallation / laddare				
Lägenhetsförord	Källare	40-50		Underhåll / omhållning				

Totalt kostnadsestimrat 10 år: ca 440 000 tkr	
Genomsnitt per år: ca 44 000 tkr	Total kostnad planperiod (10 år) 440 tkr
Per m ² BGA och år: ca 55 tkr/m ²	Genomsnitt per år 44,0 tkr/år
	Myckelhet per m ² BGA och år (tkr/m ² /år) 54,73 tkr/m ² /år

9 Kommentarer till estimatet:

Ellersom huset är nytt är den första 10-årsplanen relativt billig – fokus ligger på mindre underhåll, service och vissa garantirelaterade åtgärder.

Större kostnadsstoppar kommer senare (tek år 20-25, fönster år 30-35, fasadrenovering runt år 40).

Jag har räknat med att de flesta komponenter inte kräver större investering inom de första 10 åren, men vissa småinsatser kan behövas (målning trä, filter, pumpar).

L. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för lägenhetens elförbrukning.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, i det fall att mark tillhör bostadsrätten, svara för skötsel och underhåll av denna.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
6. Bostadsrättshavarna behöver själva beställa och bekosta bredbandstjänster. Tjänsteutbudet begränsas till de leverantörer som levererar bredbandstjänster i Umeå Energi Umenet AB:s bredbandsnät.
7. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheten.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Västteg

Umeå den

Andreas Hansson

Sven Oskarsson

Annika Ekeståhl

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Annika Eva Margareta Ekeståhl

Undertecknare

Serienummer: 7e7a5d1324a2fd[...]ffbbdc6bd34d1

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-09-16 08:57:53 UTC



SVEN OSKARSSON

Undertecknare

Serienummer: cc8cf848271653[...]2410487c95123

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-09-16 09:11:34 UTC



ANDREAS HANSSON

Undertecknare

Serienummer: ea84562db30678[...]53a6c87c6e50b

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-09-16 11:47:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Västteg, org nr 769636-8856, Umeå kommun, Västerbottens Län, elektroniskt signerad av styrelsen 2025-09-16, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger kostnadskalkylen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Västteg. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Den angivna anskaffningskostnaden är preliminär/beräknad.

Grund för uttalanden

Samtliga lägenheter kommer upplåtas med bostadsrätt. Enligt kostnadskalkylen finns det en byggnad med tio lägenheter. Det finns nio parkeringar i carport med motorvärmare.

Jag har utfört granskningen enligt Boverkets allmänna råd om intygets utformning och innehåll. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de inblandade entreprenörerna. De faktiska uppgifterna som jag har inhämtat anser jag tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Styrelsen, om än interimistisk, ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens bokföring, medelsförvaltning och fastighetsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Liksom tillse att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras. Vidare skall styrelsen infria de löften och åtaganden som anges i kostnadskalkylen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Västteg, 2025-09-08.
Stadgar antagna 2018-10-07, registrerade av Bolagsverket, 2018-10-31.
Fastighetsinformation allmän från Metria för Umeå Västerteg 2:63, 2025-07-17.
Beräkning av nytt taxeringsvärde, enligt Skatteverket, OF Bygg AB, 2025-08-14.
Bygglov, Umeå kommun, nybyggnad flerbostadshus, med ritningar, 2025-02-03.
Startbesked, Umeå kommun, nybyggnad flerbostadshus, 2025-05-08.
Mäklarutlåtande om insatsens nivå i förhållande till orten, Mäklarcity 2025-09-03.
Försäkringsbevis för OF Bygg AB under byggtid utställt av Länsförsäkringar, 2025-04-24.
OF 4 Group AB försäkrar att inträda vid osålda lägenheter, frånträdde avtal och uteblivna årsavgifter, under specificerade villkor. 2025-09-04.
Underlag till vissa driftskostnader från liknande projekt, framtaget av OF Bygg AB, 2025-09-11.
I detta tidiga byggskede har jag bedömt att det inte tillför något att besöka fastigheten.
Beslut från Boverket om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2025-08-18.

Gävle 2025-09-17

.....
Veronika Larsson

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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.09.2025 17:47

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 17.09.2025 14:37

DOCUMENT ID:

HylBOi7_sge

ENVELOPE ID:

rkLNdsmOiee-HylBOi7_sge

DOCUMENT NAME:

Intyg Kostnads kalkyl Bostadsrättsföreningen Västteg.pdf

2 pages

SHA-512:

9511fb66e3296673c407e3551bab73167d6609d0a3d92
48bb1cbe7064a1c0e92c9ecc230ab19a716abdfa4b5790
4c6f2910728d56c0d3aeeb4d01443cabd516c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Veronika Larsson	 Signed	17.09.2025 17:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/15)
veronilarsson@hotmail.com	Authenticated	17.09.2025 17:47	Low	IP: 84.23.132.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Kostnadskalkyl Brf Västteg 769636-8856.pdf (4157438 bytes)	92e6134b0e2682cab1bfe5a646e13d4986d89edce3e eb940a9064b5686fe547875813adf861749d644b756 c61e819a502ce170d6b59ca7d05de4582edc19f6f7

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Västteg, org nr 769636-8856, Umeå kommun, Västerbottens Län, elektroniskt signerad av styrelsen 2025-09-16, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger kostnadskalkylen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Västteg. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Den angivna anskaffningskostnaden är preliminär/beräknad.

Grund för uttalanden

Samtliga lägenheter kommer upplåtas med bostadsrätt. Enligt kostnadskalkylen finns det en byggnad med tio lägenheter. Det finns nio parkeringar i carport med motorvärmare.

Jag har utfört granskningen enligt Boverkets allmänna råd om intygets utformning och innehåll. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de inblandade entreprenörerna. De faktiska uppgifterna som jag har inhämtat anser jag tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Styrelsen, om än interimistisk, ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens bokföring, medelsförvaltning och fastighetsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Liksom tillse att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras. Vidare skall styrelsen infria de löften och åtaganden som anges i kostnadskalkylen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Västteg, 2025-09-08.
Stadgar antagna 2018-10-07, registrerade av Bolagsverket, 2018-10-31.
Fastighetsinformation allmän från Metria för Umeå Västerteg 2:63, 2025-07-17.
Beräkning av nytt taxeringsvärde, enligt Skatteverket, OF Bygg AB, 2025-08-14
Bygglov, Umeå kommun, nybyggnad flerbostadshus, med ritningar, 2025-02-03.
Startbesked, Umeå kommun, nybyggnad flerbostadshus, 2025-05-08.
Mäklarutlåtande om insatsens nivå i förhållande till orten, Mäklarcity 2025-09-03.
Försäkringsbevis för OF Bygg AB under byggtid utställt av Länsförsäkringar, 2025-04-24.
OF 4 Group AB försäkrar att inträda vid osålda lägenheter, frånträdde avtal och uteblivna årsavgifter, under specificerade villkor. 2025-09-04.
Underlag till vissa driftskostnader från liknande projekt, framtaget av OF Bygg AB, 2025-09-11.
I detta tidiga byggskede har jag bedömt att det inte tillför något att besöka fastigheten.
Beslut från Boverket om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2025-08-18.

Gävle 2025-09-17

.....
Jan Pettersson



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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.09.2025 14:47

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 17.09.2025 14:36

DOCUMENT ID:

rJQpEsXOogx

ENVELOPE ID:

BJhEjXusex-rJQpEsXOogx

DOCUMENT NAME:

Intyg Kostnads kalkyl Brf Västteg.pdf

2 pages

SHA-512:

de66f1d5bc087b00aafd57be85add788e29e65fca1c697
2dfc7d1d90533f8adbba02510a8847a632fc2d6578058b
e7932cbe307a63347f7411c5e34e93642e6b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Olof Pettersson	Signed	17.09.2025 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23)
jan.pettersson@canreda.se	Authenticated	17.09.2025 14:44	Low	IP: 92.32.10.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Kostnads kalkyl Brf Västteg 769636-8856.pdf (41 57438 bytes)	92e6134b0e2682cab1bfe5a646e13d4986d89edce3e eb940a9064b5686fe547875813adf861749d644b756 c61e819a502ce170d6b59ca7d05de4582edc19f6f7

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed