

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bilhandlaren

Org.nr 769642-3438

Kostnads kalkyl

Enligt bostadsrättslagen (SF1991:614).

Kostnads kalkylen innehåller följande:

- A. Allmänna förutsättningar, fastighetsförvärv och upplåtande av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader och finansiering för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
Kapitalkostnader och driftkostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av lägenheter, andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Prognos och känslighetsanalys
- G. Underhållsplan
- H. Kassaflödesanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bilhandlaren 769642-3438, som har sitt säte i Umeå kommun och registrerats hos Bolagsverket 2024-03-26.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 78 bostadslägenheter i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggningar avseende garage, lokaler respektive grönytor och parkeringsplatser på fastigheten Bilhandlaren 1 i Umeå. Föreningen kommer att förvärva Norrguldet 415 AB 559503-3829 (u n ä till Bilhandlaren nr 1 AB) av Fastighetsbolaget Bilhandlaren AB 559104-7211 som innehåller första delen av fastigheten som angränsar Obbolavägen. Bygglov har erhållits 240620 Förening kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten kommer att delas i 3 bostadsdelar samt ett gemensamt underjordiskt garage, lokal i gatuplan inrymmande gym och gårdshus med samlingslokal.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bilhandlaren Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Byggnadsprojektet avses genomföras som totalentreprenad av Nåiden Bygg AB. Nåiden Bygg AB ägs av Nåiden AB som enligt avtal kommer åta sig att förvärva eventuellt ej upplåtna eller avsågda lägenheter.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) kommer förskottsgaranti att tecknas via Nordic Guarantee som säkerhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Förvärv och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 2027-12-01. Tillträde och inflyttning beräknas ske 2027-12-01.

Pantbrev kommer att tas ut på 47 343 550 kr till den kommande belåningen på 47 343 550 kr.

I ändamål enligt stadgar i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och övriga kostnader enligt redovisning i avsnitt C i denna plan.

I avgifterna för lägenheterna ingår värme, kallvatten. Varmvatten ingår med en schablon om 25kr/kvm år. Individuell mätare finns för varmvatten i varje lägenhet och kan debiteras utöver schablonen. Bredband och kabel-tv blir kollektivt upphandlad och tillkommer på avgiften.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i nov 2024.

Brf Bilhandlaren kommer att göra avskrivning enligt K3 metoden av byggnadernas anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet

Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Föreningens styrelse fastställer avskrivning tiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 63 år är förenlig med god redovisningssed. Avskrivning på byggnaden sker med 3 666 500 kr årligen.

Antaganden

Taxeringsvärdena har antagits att bli 108 623 187 25 kr, varav 80 311 151 kr för byggnaden och 28 312 036 kr för mark för del av Umeå Bilhandlaren

Prognosen bygger på de förhållanden som råder för Kostnads kalkylens upprättande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Umeå Bilhandlaren 1 i Umeå kommun, Västerbottens län. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt av Brf Bilhandlaren 769642-3438.

Läge och adress

Obbolavägen 28 och Yrkesvägen 1 904 20 Umeå

Bostadsarea

5319,5 kvm denna förening (totalt 13 481 kvm)

Markareal

7009 kvm (Delas med 2 st andra bostadsrättsföreningar)

P-platser

Totalt 140 parkeringar i delat parkeringsgarage finns till fastigheten.

Byggnadernas form

Enligt beskrivning nedan

Lägenheter

Totalt 78 lägenheter

Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme med vattenradiatorer.

Tvättstuga

Alla lägenheter kommer att ha tvättmaskin och torktumlare alternativt en kombimaskin.

Lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen

I huset och/eller i närliggande byggnad finns lägenhetsförråd för samtliga lägenheter .

Sophantering

För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården. Inom föreningen kommer det inte att finnas någon hantering av grovsopor.

Bostadsrättsinnehavarna hänvisas till kommunens miljöstationer och återvinningscentraler.

Elförsörjning

Elmätare finns för varje lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukningen kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen som en separat del av årsavgiften till föreningen. Innan sådant avtal tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna abonnemang för elektrisk ström.

Informationsöverföring

Fastigheten kommer att anslutas till bredband och telefoni obligatorisk för alla lägenheter för att hålla lägsta möjliga månadskostnad. Installationen bekostas av byggaren.

Underhållsbehov

Huset är nyproducerade stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden.

Genom en överfinansiering av förvärvet försäkras föreningen om en inledande likviditetsreserv på 300000 kr. ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställas genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll.

Föreningen amorterar och avskriver enligt K3 långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan där det framgår att de samlade avskrivningarna år 20 kommer att uppgå till 73 330 000 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

Byggnadsbeskrivning

Kortfattad Teknisk beskrivning

Grundläggning Pålad platta på mark/underjordiskt garage och förråd

**Dränering & Markdränering samt markisolering
Isolering**

Ytterväggar: Betong, tegel, puts samt vissa träinslag.

Mellanbjälklag: Betong.

**Bärande samt
Lägenhetsskiljandeväggar:** Betong.

Övriga mellanväggar: Av varierande konstruktioner.

Yttertak: Trätakstolar, råspont. Papp och plåt.

Fönster: Aluminium/träfönster glasade med 3-glas. Öppningsbara eller fasta. Öppningsbara är horisontellt hängda och vändbara. Fönsterdörrar lika fönster.

Balkong: Lägenheterna har balkong, I förekommande fall ansvarar bostadsrättsinnehavare för underhåll av inglasningen av balkongen.

Värme: Fjärrvärme med radiatorer

Ventilation: Mekanisk frånluft och tilluft.

El install: En komplett elanläggning enligt gällande normer.
Jordfelsbrytare.
Utv. armaturer .

Utemiljö: Körvägar och parkeringar asfalteras, gångar och entréer
Plattläggs enligt ritningar. Gräsmattor och övrigt färdigställs enligt
Ritningar.

Entréer:
G Klinkers
V Tapet
T Vitmålas

Vardagsrum: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas

Sovrum: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas

Kök: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas
Ö Spis med varmluftsugn och keramikhäll

Bad och dusch

Tvättavdelning: G Klinkers
V Kakel
T Vitmålas

C. Kostnader för fastighetens förvärv och färdigställande

Inköp del av Fastigheten Bilhandlaren 1 i Umeå kommun	308254501 .	Kronor
Lagfartskostnad och nya pantbrev 47 343 550 kr	1658099 .	Kronor
Brf, bildning, Intygsgiving mm	375000 .	Kronor

Likviditetsreserv 300000 . Kronor

Totala förvärvskostnader 310587600 . Kronor

Finansiering

Lån via kreditinstitut 47343550 . Kronor

Insatser från medlemmar 263244050 . Kronor

Summa finansiering 310587600 . Kronor

Preliminär Finansiering

	Bindningstid	Belopp	Säkerhet	Ränta	Ränta
Lån 1	3 år	47 343 550. kr	Pantbrev	3,6%	1704368 . Kronor

* I samband med övertagande av fastigheten kommer styrelsen att bestämma flera löptider på total lånebild

Summa lån 47 343 550. kr 1704368 . Kronor

Lån och räntekostnader

Räntan erläggs årligen med en start om 1704368 . Kronor

Amortering sker årligen enligt 100 årig rak amortering 473436 . Kronor

Försäkringar

Styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde för fastigheten.

Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

D. Beräknade löpande kostnader år 1

År 1	2026
Kapitalkostnader	
Räntor	1704368 . Kronor
Amortering	473436 . Kronor
Summa kapitalkostnader	2177803 . Kronor
Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning	398963 . Kronor
Vatten och avlopp	186183 . Kronor
Varmvatten fjärrvärme	132988 . Kronor
Uppvärmning fjärrvärme	351087 . Kronor
Elförbrukning gemensamma ytor	122349 . Kronor
Sotning OVK	15959 Kronor
Renhållning Övik avfall	74473 . Kronor
Renhållning Källsortering	31917 . Kronor
Snöröjning och sandning	148946 Kronor
Försäkringar	85112 . Kronor
Övrigt ospecificerat	180863 . Kronor
Summa driftkostnader exkl. Internet och Tv	1728838 Kronor
Tv, Internet avgift grundutbud	3588 . Kr/lgh år
Summa driftkostnader	2008702 Kronor
Driftkostnad/kvm Boa exkl. Tv och Internet	325 kr/kvm
Driftkostnad Tv, Internet/kvm Boa, år	53 . kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	50 . kr/kvm
Fondavsättning/år	265975 . kr/kvm
Bostadsarea	5319,5 . Kvm
1) Tv och Internet debiteras med en avgift på 3588 kr/lgh och år	279864 . Kronor
Övriga Kostnader	
Fastighetskatt/fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande år	
Hemförsäkring 200-700 kr/månad beroende på lägenhetsstorlek mm	
Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv får bekosta.	
Kostnad för hushållsel	
Kostnad för varmvattenförbrukning ingår med en schablon i avgiften med 25 kr/kvm, överstigande kostnad kan komma att debiteras	
Kabel-TV och Internet utöver grundutbudet	
Invändigt lägenhetsunderhåll	
Kostnader år 1	
Kapitalkostnader enligt ovan	2177803 . Kronor
Driftkostnader inkl trippel-play	2008702 . Kronor
Fondavsättningar	265975 . Kronor
Summa Kostnader år 1	4452480 . Kronor

E. Intäkter år 1

Årsavgifter		3503016 . Kronor
Årsavgifter Tv,Internet	3588 kr/lgh år	279864 . Kronor
	Uthyrningsgrad	
Bilplats intäkt förening	0,9	669600 . Kronor
Summa intäkter år 1		4452480 . Kronor

Nyckeltal(sek)

Area(BOA)		5319,5 . kvm
Anskaffningskostnad per kvm	310587600	58387 . kr/kvm
Belåning per kvm år 1	47343550	8900 . kr/kvm
Insats per kvm	263244050	49487 . kr/kvm
Årsavgift BOA	3503016	659 . kr/kvm
Årsavgift BOA inkl Internet	3782880	711 . kr/kvm
Årsavgift BOA exkl Internet	3503016	659 . kr/kvm
Avskrivning År 1	3666500	689 . kr/kvm
Driftkostnader/kvm Boa	1728838	325 . kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	265975	50 . kr/kvm

Lägenhet	Våning	M2	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Årsavgift	Beräknad Hushållsel	Internet	Total månadsavgift
1A-1001: 5 RoK - 113,1 m ²	Plan 10	113,1	4967490	0,02126140	6207	74479	400	299	6906
1A-1002: 4 RoK - 103,2 m ²	Plan 10	103,2	4643280	0,01940032	5663	67960	400	299	6362
1A-1101: 2 RoK - 55,0 m ²	Plan 11	55	2809500	0,01033932	3018	36219	250	299	3567
1A-1102: 2 RoK - 34,9 m ²	Plan 11	34,9	2046710	0,00656077	1915	22982	250	299	2464
1A-1103: 5 RoK - 116,4 m ²	Plan 11	116,4	5225560	0,02188176	6388	76652	250	299	6937
1A-1201: 2 RoK - 55,0 m ²	Plan 12	55	2834500	0,01033932	3018	36219	400	299	3717
1A-1202: 2 RoK - 34,9 m ²	Plan 12	34,9	2071710	0,00656077	1915	22982	250	299	2464
1A-1203: 5 RoK - 116,4 m ²	Plan 12	116,4	5275560	0,02188176	6388	76652	250	299	6937
1A-1301: 2 RoK - 55,0 m ²	Plan 13	55	2859500	0,01033932	3018	36219	400	299	3717
1A-1302: 2 RoK - 34,9 m ²	Plan 13	34,9	2096710	0,00656077	1915	22982	250	299	2464
1A-1303: 5 RoK - 116,4 m ²	Plan 13	116,4	5325560	0,02188176	6388	76652	250	299	6937
1A-1401: 1 RoK - 35,0 m ²	Plan 14	35	2126500	0,00657957	1921	23048	400	299	2620
1A-1402: 3 RoK - 71,5 m ²	Plan 14	71,5	3524850	0,01344111	3924	47084	250	299	4473
1B-1001: 1 RoK - 35,0 m ²	Plan 10	35	2026500	0,00657957	1921	23048	250	299	2470
1B-1002: 1 RoK - 31,4 m ²	Plan 10	31,4	1854060	0,00590281	1723	20678	400	299	2422
1B-1003: 4 RoK - 90,9 m ²	Plan 10	90,9	4054110	0,01708807	4988	59860	250	299	5537
1B-1101: 1 RoK - 31,4 m ²	Plan 11	31,4	1879060	0,00590281	1723	20678	250	299	2272
1B-1102: 4 RoK - 90,9 m ²	Plan 11	90,9	4154110	0,01708807	4988	59860	250	299	5537
1B-1103: 2 RoK - 46,6 m ²	Plan 11	46,6	2407140	0,00876022	2557	30687	250	299	3106
1B-1104: 2 RoK - 65,1 m ²	Plan 11	65,1	2893290	0,01223799	3572	42870	250	299	4121
1B-1201: 1 RoK - 31,4 m ²	Plan 12	31,4	1904060	0,00590281	1723	20678	250	299	2272
1B-1202: 4 RoK - 100,4 m ²	Plan 12	100,4	4659160	0,01887395	5510	66116	250	299	6059
1B-1203: 2 RoK - 56,4 m ²	Plan 12	56,4	2851560	0,01060250	3095	37141	250	299	3644
1B-1204: 2 RoK - 65,1 m ²	Plan 12	65,1	2918290	0,01223799	3572	42870	250	299	4121
1B-1301: 1 RoK - 31,4 m ²	Plan 13	31,4	1929060	0,00590281	1723	20678	250	299	2272
1B-1302: 4 RoK - 100,4 m ²	Plan 13	100,4	4709160	0,01887395	5510	66116	250	299	6059
1B-1303: 2 RoK - 56,4 m ²	Plan 13	56,4	2876560	0,01060250	3095	37141	250	299	3644
1B-1304: 2 RoK - 65,1 m ²	Plan 13	65,1	2943290	0,01223799	3572	42870	250	299	4121
1B-1401: 4 RoK - 116,0 m ²	Plan 14	116	5506400	0,02180656	6366	76389	250	299	6915
1B-1402: 2 RoK - 44,3 m ²	Plan 14	44,3	2371970	0,00832785	2431	29173	250	299	2980
2A-1001: 4 RoK - 88,6 m ²	Plan 10	88,6	3943940	0,01665570	4862	58345	250	299	5411
2A-1101: 1 RoK - 25,8 m ²	Plan 11	25,8	1610820	0,00485008	1416	16990	250	299	1965

2A-1102: 1 RoK - 29,9 m ²	Plan 11	29,9	1765210	0,00562083	1641	19690	250	299	2190
2A-1103: 5 RoK - 115,2 m ²	Plan 11	115,2	5168080	0,02165617	6322	75862	250	299	6871
2A-1104: 1 RoK - 32,0 m ²	Plan 11	32	1947800	0,00601560	1756	21073	250	299	2305
2A-1105: 4 RoK - 92,0 m ²	Plan 11	92	4206800	0,01729486	5049	60584	250	299	5598
2A-1201: 1 RoK - 25,8 m ²	Plan 12	25,8	1635820	0,00485008	1416	16990	250	299	1965
2A-1202: 1 RoK - 29,9 m ²	Plan 12	29,9	1790210	0,00562083	1641	19690	250	299	2190
2A-1203: 5 RoK - 126,9 m ²	Plan 12	126,9	5778510	0,02385563	6964	83567	250	299	7513
2A-1204: 1 RoK - 32,0 m ²	Plan 12	32	1972800	0,00601560	1756	21073	250	299	2305
2A-1205: 4 RoK - 92,0 m ²	Plan 12	92	4256800	0,01729486	5049	60584	250	299	5598
2A-1301: 1 RoK - 25,8 m ²	Plan 13	25,8	1660820	0,00485008	1416	16990	250	299	1965
2A-1302: 1 RoK - 29,9 m ²	Plan 13	29,9	1815210	0,00562083	1641	19690	250	299	2190
2A-1303: 5 RoK - 126,9 m ²	Plan 13	126,9	5828510	0,02385563	6964	83567	250	299	7513
2A-1304: 1 RoK - 32,0 m ²	Plan 13	32	1997800	0,00601560	1756	21073	250	299	2305
2A-1305: 4 RoK - 92,0 m ²	Plan 13	92	4306800	0,01729486	5049	60584	250	299	5598
2A-1401: 1 RoK - 25,8 m ²	Plan 14	25,8	1685820	0,00485008	1416	16990	250	299	1965
2A-1402: 1 RoK - 29,9 m ²	Plan 14	29,9	1840210	0,00562083	1641	19690	250	299	2190
2A-1403: 5 RoK - 126,9 m ²	Plan 14	126,9	5878510	0,02385563	6964	83567	250	299	7513
2A-1404: 1 RoK - 32,0 m ²	Plan 14	32	2022800	0,00601560	1756	21073	250	299	2305
2A-1405: 4 RoK - 92,0 m ²	Plan 14	92	4356800	0,01729486	5049	60584	250	299	5598
2A-1501: 1 RoK - 25,8 m ²	Plan 15	25,8	1710820	0,00485008	1416	16990	250	299	1965
2A-1502: 1 RoK - 29,9 m ²	Plan 15	29,9	1865210	0,00562083	1641	19690	250	299	2190
2A-1503: 5 RoK - 126,9 m ²	Plan 15	126,9	5928510	0,02385563	6964	83567	250	299	7513
2A-1504: 1 RoK - 32,0 m ²	Plan 15	32	2047800	0,00601560	1756	21073	250	299	2305
2A-1505: 4 RoK - 92,0 m ²	Plan 15	92	4406800	0,01729486	5049	60584	250	299	5598
2A-1601: 5 RoK - 131,6 m ²	Plan 16	131,6	6203640	0,02473917	7222	86662	250	299	7771
2A-1602: 3 RoK - 67,9 m ²	Plan 16	67,9	3452410	0,01276436	3726	44714	250	299	4275
2B-1001: 1 RoK - 27,0 m ²	Plan 10	27	1643300	0,00507567	1482	17780	250	299	2031
2B-1002: 3 RoK - 78,4 m ²	Plan 10	78,4	3605360	0,01473823	4302	51628	250	299	4851
2B-1003: 3 RoK - 77,4 m ²	Plan 10	77,4	3557460	0,01455024	4247	50970	250	299	4796
2B-1101: 3 RoK - 82,2 m ²	Plan 11	82,2	3887380	0,01545258	4511	54131	250	299	5060
2B-1102: 2 RoK - 51,9 m ²	Plan 11	51,9	2661010	0,00975656	2848	34177	250	299	3397
2B-1103: 3 RoK - 81,8 m ²	Plan 11	81,8	3868220	0,01537739	4489	53867	250	299	5038

2B-1201: 3 RoK - 94,4 m ²	Plan 12	94,4	4521760	0,01774603	5180	62165	250	299	5729
2B-1202: 2 RoK - 51,9 m ²	Plan 12	51,9	2686010	0,00975656	2848	34177	250	299	3397
2B-1203: 3 RoK - 93,8 m ²	Plan 12	93,8	4493020	0,01763324	5147	61770	250	299	5696
2B-1301: 3 RoK - 94,4 m ²	Plan 13	94,4	4571760	0,01774603	5180	62165	250	299	5729
2B-1302: 2 RoK - 51,9 m ²	Plan 13	51,9	2711010	0,00975656	2848	34177	250	299	3397
2B-1303: 3 RoK - 93,8 m ²	Plan 13	93,8	4543020	0,01763324	5147	61770	250	299	5696
2B-1401: 3 RoK - 94,4 m ²	Plan 14	94,4	4621760	0,01774603	5180	62165	250	299	5729
2B-1402: 2 RoK - 51,9 m ²	Plan 14	51,9	2736010	0,00975656	2848	34177	250	299	3397
2B-1403: 3 RoK - 93,8 m ²	Plan 14	93,8	4593020	0,01763324	5147	61770	250	299	5696
2B-1501: 3 RoK - 94,4 m ²	Plan 15	94,4	4671760	0,01774603	5180	62165	250	299	5729
2B-1502: 2 RoK - 51,9 m ²	Plan 15	51,9	2761010	0,00975656	2848	34177	250	299	3397
2B-1503: 3 RoK - 93,8 m ²	Plan 15	93,8	4643020	0,01763324	5147	61770	250	299	5696
2B-1601: 3 RoK - 75,9 m ²	Plan 16	75,9	3835610	0,01426826	4165	49982	250	299	4714
2B-1602: 3 RoK - 75,2 m ²	Plan 16	75,2	3802080	0,01413667	4127	49521	250	299	4676
		5320	263244050		291918		20400		335640
				1	3503016	744395		23322	

F. Prognos, alla belopp i tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Kostnader								
Ränta 3,6 %	1704	1687	1670	1653	1636	1619	1551	1381
Amortering	473	473	473	473	473	473	473	473
Summa	2178	2161	2144	2127	2110	2093	2024	1854
Drift *								
Reparation/underhåll	266	271	277	282	288	294	318	387
Fast avgift bost	0	0	0	0	0	0	0	185
Kostnader totalt	4452	4481	4510	4541	4572	4604	4743	5353
Intäkter (Årsavgifter och hyror)								
Erforderliga	4452	4481	4510	4541	4572	4604	4743	5353
Antaganden								
Ack amortering	473	947	1420	1894	2367	2841	4734	9469
Räntesats	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Fastighetsavg/lgh ***	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185
Taxvärde bost **	108623	110796	113012	115272	117577	119929	129815	158243

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationsantagandet

** Taxeringsvärdet förutsetts följa inflationen

***Fastighetsavgift 1630 kr/lgh 2024, avgiften antas öka med 2% årligen

Avskrivningar	3666	3666	3666	3666	3666	3666	3666	3666
Ack. Avskrivningar	3666	7333	10999	14666	18332	21999	36665	73330
Resultat efter avskrivning	-3193	-3193	-3193	-3193	-3193	-3193	-3193	3193

F Känslighetsanalys, alla belopp i kr/år

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande ändrade räntekostnader

Ränta + 1%	1704368	2156025	2134247	2112469	2090691	2068913	1981801	1764021
Ränta + 2%	1704368	2624726	2598214	2571702	2545189	2518677	2412627	2147503

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation för driftskostnader och underhållsfond

inflation + 1%	2274677	2297423	2320397	2343601	2367037	2390708	2487780	2748057
inflation + 2%	2274677	2320170	2366573	2413905	2462183	2511427	2718449	3313774

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation/ränta förändring av totala årsavgifter

inflation/Ränta + 1%	3503016	3977420	3978616	3980042	3981700	3983592	3993553	4036049
inflation/Ränta + 2%	3503016	4446121	4442583	4439275	4436198	4433356	4424379	4419532

Föreningen beräknas amortera 473 436 kr/år och avskrika 3 666 500 kr/år

G. Underhållsplan

Underhållsplanen är tänkt att ge riktlinjer för kommande utgifter och anpassad till föreningens avskrivning.

Alla belopp är uttryckta i tkr om inte annat anges

Årtal	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075
Stomme, grund, fasad										
Värme, el										36 742
Fönster										13 778
Tak								13 778		
Ventilation					4 593					4 593
Hiss, styr- och övervakningssystem					2 296					2 296
Inre ytskikt			2 296			2 296			2 296	
Restpost/övrigt var 5 år	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215
Summa	3 215	3 215	5 511	3 215	10 104	5 511	3 215	16 993	5 511	60 624

Förklaring

Stomme, grund, fasad beräknas ha en livslängd på 100 år

Värme, el, livslängd 50 år till uppdatering

Fönster livslängd 50 år till byte

Takets livslängd 40 år till byte

Ventilation 25 år till uppdatering

Hiss, styr- och övervakningssystem 25 år till uppdatering

Inre ytskikt beräknas hålla 15 år till byte och målning mm

Restpost/övrigt för större underhåll som ej behandlas ovan eller i dagligt underhåll görs var 5 år

H. Kassaflödesanalys

Resultatprognos	Belopp i krono	Nyckeltal	Notering
Årsavgifter	3 503 016 kr	659 kr	Per kvm BOA
Hysesintäkter/Bostad			
Hysesintäkter/Lokal	- kr		
Övriga intäkter	949 464 kr	178 kr	Per kvm BOA
Summa intäkter	4 452 480 kr	837 kr	Per kvm BOA
Driftskostnader	1 728 838 kr	- kr	Per kvm BOA
Reparation och underhåll	265 975 kr	50 kr	Per kvm BOA
Övriga externa kostnader	279 864 kr	3 588 kr	Årsavg/Igh nternet, TV
Avskrivningar	3 666 500 kr	1,6%	
Räntekostnad	1 704 368 kr		
Amortering	473 436 kr	1%	Av föreningslån
Summa Kostnader	8 118 980 kr		
Årets resultat	- 3 666 500 kr		
Avsättning underhållsfond	265 975 kr	50 kr	Per kvm BOA
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	4 452 480 kr		
Summa kostnader	3 713 069 kr		
Amorteringar	473 436 kr	1%	Av föreningslån
Investeringar/underhåll	265 975 kr	50 kr	Per kvm BOA
Summa kassaflöde	739 411 kr		
	Area		
Bostadsarea	5319,5		
Lokalarea	0		
Totalarea	5319,5		

I. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte Tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren som i sin lägenhet har utrustning för gemensam försörjning gällande värme, vatten, el och informationsöverföring är skyldig att bereda föreningen tillträde till dessa utrustningar för service och underhåll.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt Föreningens stadgar föreskriver.

Umeå

Bostadsrättsföreningen Bilhandlaren
Styrelsen

.....
Thomas Wiklund

.....
Urban Brännlund

.....
Michael Grönberg

Intyg enligt 5 kap 6 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Bilhandlaren, org.nr. 769642–3438, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga till detta intyg, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen.

Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

.....
Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg avseende kostnads kalkyl för Brf Bilhandlaren, org. nr. 769642–3438.

Registreringsbevis Brf Bilhandlaren 2024-03-26,
registreringsbevis Fastighetsbolaget Bilhandlaren AB 2023-10-06,
registreringsbevis NorrGuldet 415 AB 2024-11-04,
stadgar registrerade 2024-03-26,
fastighetsdatautdrag 2024-10-30,
beräkning av taxeringsvärde,
beslut Boverket 2024-10-14,
beräkning avskrivning,
affärsförslag slutfinansiering Nordea 2024-10-04,
bygglovshandlingar 2023-08-14 och 2023-11-07,
översiktsplan etappindelning 2023-11-07,
bygglov beslut Umeå kommun 2024-06-20,
offert förskottsgaranti Nordic Guarantee via SÄKRA 2024-11-11,
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter,
Nåiden AB 2024-11-27.

Deltagare

URBAN BRÄNNLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN BRÄNNLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196409128557

Urban Brännlund
urban@sautveckling.se
19640912-8557

2024-11-28 16:42:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.217.17.16

MICHAEL GRÖNBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Michael Grönberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197206238557

Michael Grönberg
michael@platslagarna.nu
19720623-8557

2024-11-28 16:44:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 125.27.60.154

THOMAS WIKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS WIKLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198401198950

Thomas Wiklund
thomas.wiklund@naidenbygg.se

2024-11-29 13:19:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.237.229.100

ANDERS GULLBRANDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806161631

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
196806161631

2024-11-29 13:20:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.9.196

Signerat med Svenskt BankID

2024-11-29 13:50:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
196008061035

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.211.140.126