



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå

Organisationsnummer: 769610-2826

Ersätter tidigare Ekonomisk plan daterad 2021-10-28

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2003-12-16 och är ansluten till HSB Norr Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 82 bostadsrättslägenheter i tre trapphus om 6 plan på fastigheterna Umeå Skärvstenen 4 & Umeå Skärvstenen 7 påbörjades i oktober 2020. Delägare i gemensamhetsanläggning för garage som uppförts på Umeå Skärvstenen 5 & 6. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 24 maj 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Umeå Skärvstenen 4 genom att först förvärva aktierna i Mariehöjd Mark 7 AB 2021-03-15 och sedan förvärva fastigheten från Mariehöjd Mark 7 AB 2021-03-16 och erhållit lagfart 2021-05-04. Mariehöjd Produktion AB ansvarar för att likvidera (bolaget) och står även för kostnaderna gällande detta.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Umeå Skärvstenen 7 genom att först förvärva aktierna i Mariehöjd Mark 6 AB 2020-10-27 och sedan förvärva fastigheten från Mariehöjd Mark 6 AB 2020-10-28 och erhållit lagfart 2020-11-16. Mariehöjd Produktion AB ansvarar för att likvidera (bolaget) och står även för kostnaderna gällande detta. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (10 398 880 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Mariehöjd Produktion AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2021-03-04. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Norr Ek för. Som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Mariehöjd Produktion AB och HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå där HSB Mariehöjd Produktion AB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skärvstenen 4 & 7 i Umeå kommun
Adress:	Istidsgatan 9 A-C
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	3 156,0 m ²
Bostadsarea:	4 995,5 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 6 plan
Byggnadsår:	2022

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 82 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus T	1	11	6	6	24
Trapphus U	5	19	11	0	35
Trapphus V	0	11	12	0	23
Summa	6	41	29	6	82

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma några hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st.

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage i GA på Skärvstenen 5 & 6

1 st undercentral

2 st Barnvagnsrum

3 st städ

1 st Relax/Bastu

1 st Övernattningslägenhet/sammanträde

2 st Fläktrum

1 st Aktivitetsrum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av följande;

Genom nyttjanderättsavtal äger HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå rätt att nyttja Övernattningslägenhet/sammanträdesrum samt Aktivitetsrum.

Parkering

45 garageplatser i fristående garage på Skärvstenen 5 & 6.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Följande gemensamhetsanläggningar kommer att tillskapas:

GA Garage på Skärvstenen 5 & 6 (kommer även nyttjas av Skärvstenen 3,4,7 & 8). HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 45/215. Gemensamhetsanläggningen för garaget hanteras genom delägarförvaltning
GA Utvändig markskötsel vid innergårdarna på Skärvstenen 3-8. HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 82/416.

GA för lokalgata Skärvstenen S:1 inklusive dagvattenanläggning och källsortering där HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 82/703

En samfällighetsförening kommer skapas för ovanstående markskötsel och lokalgata. HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå kommer ha en andel av investering och kostnad som är bedömd till 20% respektive 12%.

Uppförandet av gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-09-22

Bygglov beslut 2020-11-03 samt 2021-02-03

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	Plan- och stegbeläggningar av terrazzo
	målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréport av lättmetall, Lägenhetsdörrar - säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Säckskurat tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken i metall
Ventilation:	Mekanisk frånluftsaggregat med värmeväxling förser alla lägenheter
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer samt golvvärme i badrum
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat på vindsplan till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekiparkett resp natursten	Vitmålad	Vitgrängat	
Vardagsrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekiparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekiparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	167 614 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	53 940 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	221 554 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 3 460 000 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 120 337 000 kr med värdeår 2021 fördelat på 115 400 000 kr för bostäder och 4 937 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	20 892 000	1 år	1,10%	227 780	298 013
Handelsbanken	20 892 000	3 år	1,24%	256 770	298 013
Handelsbanken	20 890 000	5 år	1,42%	294 015	297 985
Summa lån	62 674 000			778 565	894 012
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	158 880 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	221 554 000				

¹⁾ Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,4% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2021-10-07.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			778 565	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 063 534	Likviditetspåverkande del =amortering	894 012	1 672 577

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	63 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	238 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	312 000	
IMD, Nyckelhantering, Garage samt eldeb	304 000	
Renhållning och sotning	123 000	
Vatten- och avloppsavgifter	270 000	
Elavgifter - belysning o motorer	62 000	
Försäkringar	31 000	
Medlemsavgift HSB	28 600	
Bredband, TV & IP-Telefoni	210 576	
Gemensamhetsanläggning	31 000	
Övrigt Hushållsel	212 000	
Uppvärmning	300 000	2 185 176

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	260 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	49 400
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	4 167 153
---	------------------

Intäkter

<i>Årsavgifter</i>	
Årsavgift fördelad efter andelstal	3 310 177
Hushållsc*)	212 000
Varmvatten*)	132 000
Bredband, TV & Tele*)	210 576
<i>Hyror</i>	
Hyror garageplatser	302 400
	4 167 153

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2021-10-07.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	44 351
Belåning per kvm BOA år 1	12 546
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	31 805
Driftkostnader per kvm BOA år 1	437
Årsavgift fördelade efter andelstal per kvm BOA år 1	663
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	231

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2021-10-07.

Mätningen av lägenhetsareor har gjorts på ritning av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 843 000	2 831 000	2 819 000	2 807 000	2 795 000	2 782 000	2 711 000	2 630 000
Låneräntor	779 000	767 000	755 000	743 000	731 000	718 000	647 000	566 000
Avskrivningar motsvarande amortering	894 000	921 000	949 000	978 000	1 008 000	1 038 000	1 205 000	1 400 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 170 000	1 143 000	1 115 000	1 086 000	1 056 000	1 026 000	859 000	664 000
DRIFTSKOSTNADER	2 185 000	2 229 000	2 273 000	2 319 000	2 365 000	2 413 000	2 664 000	2 941 000
Driftskostnader	2 185 000	2 229 000	2 273 000	2 319 000	2 365 000	2 413 000	2 664 000	2 941 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	49 000	52 000	52 000	52 000	110 000	111 000	185 000	431 000
Fastighetsskatt el motsvarande	49 000	52 000	52 000	52 000	56 000	56 000	63 000	217 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	54 000	55 000	122 000	214 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-857 000	-866 000	-874 000	-883 000	-892 000	-901 000	-952 000	-1 005 000
Hyllor bostäder								
Hyllor lokaler, p-platser, avgifter mm	-857 000	-865 000	-873 000	-881 000	-889 000	-897 000	-940 000	-986 000
Ränteinläkter	0	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-19 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	1 154 000	1 193 000	1 237 000	1 281 000	1 324 000	1 370 000	1 612 000	1 736 000
Amorteringar lån	894 000	921 000	949 000	978 000	1 008 000	1 038 000	1 205 000	1 400 000
Avsättningar underhåll	260 000	265 000	271 000	276 000	281 000	287 000	317 000	371 000
Resultat	0	7 000	17 000	27 000	35 000	45 000	90 000	-35 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 170 000	-1 136 000	-1 098 000	-1 059 000	-1 022 000	-981 000	-768 000	-699 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,23%	1,23%
Intäktssräntor, viktat medel **)	0,00%	0,25%	0,15%	0,21%	0,24%	0,26%	0,40%	0,43%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 996	4 996	4 996	4 996	4 996	4 996	4 996	4 996
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
A. Nettokostnader	4 480 000	4 518 000	4 558 000	4 598 000	4 694 000	4 737 000	5 015 000	5 333 000
B. Nettoutbetalningar och avsättningar ***)	3 310 000	3 375 000	3 443 000	3 512 000	3 638 000	3 711 000	4 156 000	4 669 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	3 310 000	3 375 000	3 443 000	3 512 000	3 638 000	3 711 000	4 156 000	4 669 000
Löpande penningvärde/kvm	663	676	689	703	728	743	832	935
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		2,0%	2,0%	2,0%	3,6%	2,0%	2,0%	12,3%
Fast penningvärde, totalt	3 310 000	3 309 000	3 309 000	3 309 000	3 361 000	3 361 000	3 409 000	3 469 000
Fast penningvärde/kvm	663	662	662	662	673	673	682	694

*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna eller gjorda amorteringar.

***) Nettokostnaden = Avskrivningar + amorteringar + Avsättningar för yttre underhåll + beräknat resultat som förutsätts avsättas för yttre underhåll.

****) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar samt avsättningar för underhåll.

*****) Höjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Höjningen år 16 är den sammanlagda höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	260	533	820	1 123	1 385	2 852	4 226
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 310	3 376	3 444	3 513	3 583	3 655	4 035	4 455
Hyrer	857	865	873	881	889	897	940	940
Ränteintäkter	0	1	1	2	3	4	12	19
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 167	4 242	4 318	4 395	4 475	4 556	4 987	5 414
Utbetalningar:								
Drift	-2 185	-2 229	-2 273	-2 319	-2 365	-2 413	-2 664	-2 941
Fastighetsskatt	-49	-52	-52	-52	-56	-56	-63	-217
Ränteutbetalningar	-779	-767	-755	-743	-731	-718	-647	-566
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-54	-55	-122	-213
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-894	-921	-949	-978	-1 008	-1 038	-1 205	-1 400
Summa utbetalningar	-3 907	-3 970	-4 030	-4 092	-4 213	-4 279	-4 701	-5 337
UB likvida medel	260	533	820	1 123	1 385	1 662	3 137	4 302

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	4 480 000	4 518 000	4 558 000	4 598 000	4 694 000	4 737 000	5 015 000	5 333 000
Nettoutbetalningar SEK	3 310 000	3 375 000	3 443 000	3 512 000	3 638 000	3 711 000	4 156 000	4 669 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	897	904	912	920	940	948	1 004	1 068
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	663	676	689	703	728	743	832	935
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 101 000	5 130 000	5 161 000	5 191 000	5 277 000	5 310 000	5 532 000	5 820 000
Nettoutbetalningar SEK	3 931 000	3 987 000	4 046 000	4 105 000	4 221 000	4 284 000	4 673 000	5 156 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 021	1 027	1 033	1 039	1 056	1 063	1 107	1 165
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	787	798	810	822	845	858	935	1 032
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	18,8%	18,1%	17,5%	16,9%	16,0%	15,4%	12,4%	10,4%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	4 480 000	4 546 000	4 620 000	4 695 000	4 824 000	4 906 000	5 406 000	5 700 000
Nettoutbetalningar SEK	3 310 000	3 403 000	3 505 000	3 609 000	3 768 000	3 880 000	4 547 000	5 036 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	897	910	925	940	966	982	1 082	1 141
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	663	681	702	722	754	777	910	1 008
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,8%	1,8%	2,8%	3,6%	4,6%	9,4%	7,9%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

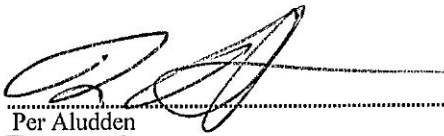
K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Norr ek. för. och skall för medlemskapet erlægga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten fördelas individuellt mellan bostadsrättshavarna utifrån faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.

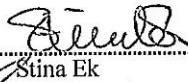
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Umeå 2021- 12-22

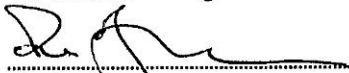
HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå



Per Aludden



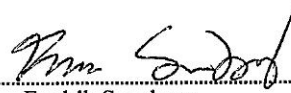
Stina Ek



Pontus Johansson



Mattias Månsson



Fredrik Svanberg

2022011302313

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå



2021-10-07

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband, Tele	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats	Upplåtelseavgift t kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
T	BV	0001	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	212 669	2 695 000	28 220	1,875141%
T	BV	0002	1 rok	B		36,0	25 689	714	2 141	214	127	79	2 561	1 027 346	167 654	1 195 000	33 194	0,776053%
T	BV	0003	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	90 084	1 395 000	29 063	0,985728%
T	BV	0004	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	276 405	2 150 000	29 861	1,415305%
T	1	0005	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	267 669	2 750 000	28 796	1,875141%
T	1	0006	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	145 084	1 450 000	30 208	0,985728%
T	1	0007	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	145 084	1 450 000	30 208	0,985728%
T	1	0008	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	321 405	2 195 000	30 486	1,415305%
T	2	0009	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	342 669	2 825 000	29 581	1,875141%
T	2	0010	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
T	2	0011	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
T	2	0012	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	371 405	2 245 000	31 181	1,415305%
T	3	0013	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	412 669	2 895 000	30 314	1,875141%
T	3	0014	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	280 084	1 585 000	33 021	0,985728%
T	3	0015	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	280 084	1 585 000	33 021	0,985728%
T	3	0016	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	421 405	2 295 000	31 875	1,415305%
T	4	0017	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	512 669	2 995 000	31 361	1,875141%
T	4	0018	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
T	4	0019	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
T	4	0020	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	501 405	2 375 000	32 986	1,415305%
T	5	0021	4 rok	BTD		95,5	62 070	650	5 173	214	338	210	5 935	2 482 331	612 669	3 095 000	32 408	1,875141%
T	5	0022	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%
T	5	0023	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%
T	5	0024	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	621 405	2 495 000	34 653	1,415305%
U	BV	0025	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	276 405	2 150 000	29 861	1,415305%
U	BV	0026	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	90 084	1 395 000	29 063	0,985728%
U	BV	0027	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	90 084	1 395 000	29 063	0,985728%
U	BV	0028	2 rok	B		54,0	36 100	669	3 008	214	191	119	3 532	1 443 701	81 299	1 525 000	28 241	1,090565%
U	BV	0029	2 rok	B		68,0	44 197	650	3 683	214	240	150	4 287	1 767 532	27 468	1 795 000	26 397	1,335186%
U	1	0030	1 rok	B		35,5	25 407	716	2 117	214	126	78	2 535	1 016 063	158 937	1 175 000	33 099	0,767529%
U	1	0031	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	321 405	2 195 000	30 486	1,415305%
U	1	0032	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	145 084	1 450 000	30 208	0,985728%
U	1	0033	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	145 084	1 450 000	30 208	0,985728%
U	1	0034	3 rok	B		86,5	55 243	639	4 604	214	306	190	5 314	2 209 274	240 726	2 450 000	28 324	1,668876%
U	1	0035	2 rok	B		65,5	42 758	653	3 563	214	232	144	4 153	1 709 987	185 013	1 895 000	28 931	1,291717%
U	2	0036	1 rok	B		35,5	25 407	716	2 117	214	126	78	2 535	1 016 063	178 937	1 195 000	33 662	0,767529%
U	2	0037	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	371 405	2 245 000	31 181	1,415305%
U	2	0038	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
U	2	0039	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
U	2	0040	3 rok	B		86,5	55 243	639	4 604	214	306	190	5 314	2 209 274	315 726	2 525 000	29 191	1,668876%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå



2021-10-07

Hus	Plan	Lgh nr	Antal runn	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift**) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån ****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppåtelseavgift t kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
U	2	0041	2 rok	B		65,5	42 758	653	3 563	214	232	144	4 153	1 709 987	240 013	1 950 000	29 771	1,291717%
U	3	0042	1 rok	B		35,5	25 407	716	2 117	214	126	78	2 535	1 016 063	233 937	1 250 000	35 211	0,767529%
U	3	0043	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	421 405	2 295 000	31 875	1,415305%
U	3	0044	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	280 084	1 585 000	33 021	0,985728%
U	3	0045	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	280 084	1 585 000	33 021	0,985728%
U	3	0046	3 rok	B		86,5	55 243	639	4 604	214	306	190	5 314	2 209 274	385 726	2 595 000	30 000	1,668876%
U	3	0047	2 rok	B		65,5	42 758	653	3 563	214	232	144	4 153	1 709 987	285 013	1 995 000	30 458	1,291717%
U	4	0048	1 rok	B		35,5	25 407	716	2 117	214	126	78	2 535	1 016 063	278 937	1 295 000	36 479	0,767529%
U	4	0049	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	501 405	2 375 000	32 986	1,415305%
U	4	0050	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
U	4	0051	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
U	4	0052	3 rok	B		86,5	55 243	639	4 604	214	306	190	5 314	2 209 274	485 726	2 695 000	31 156	1,668876%
U	4	0053	2 rok	B		65,5	42 758	653	3 563	214	232	144	4 153	1 709 987	385 013	2 095 000	31 985	1,291717%
U	5	0054	1 rok	B		35,5	25 407	716	2 117	214	126	78	2 535	1 016 063	333 937	1 350 000	38 028	0,767529%
U	5	0055	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	621 405	2 495 000	34 653	1,415305%
U	5	0056	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%
U	5	0057	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%
U	5	0058	3 rok	B		86,5	55 243	639	4 604	214	306	190	5 314	2 209 274	585 726	2 795 000	32 312	1,668876%
U	5	0059	2 rok	B		65,5	42 758	653	3 563	214	232	144	4 153	1 709 987	485 013	2 195 000	33 511	1,291717%
V	BV	0060	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	276 405	2 150 000	29 861	1,415305%
V	BV	0061	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	90 084	1 395 000	29 063	0,985728%
V	BV	0062	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	348 342	2 095 000	31 504	1,319418%
V	1	0063	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	321 405	2 195 000	30 486	1,415305%
V	1	0064	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	145 084	1 450 000	30 208	0,985728%
V	1	0065	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	403 342	2 150 000	32 331	1,319418%
V	2	0067	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	371 405	2 245 000	31 181	1,415305%
V	2	0068	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
V	2	0069	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	220 084	1 525 000	31 771	0,985728%
V	2	0070	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	448 342	2 195 000	33 008	1,319418%
V	3	0071	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	421 405	2 295 000	33 875	1,415305%
V	3	0072	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	280 084	1 585 000	33 021	0,985728%
V	3	0073	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	503 342	2 250 000	33 835	1,319418%
V	4	0074	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	501 405	2 375 000	32 986	1,415305%
V	4	0075	3 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
V	4	0076	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
V	4	0077	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	345 084	1 650 000	34 375	0,985728%
V	4	0078	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	548 342	2 295 000	34 511	1,319418%
V	5	0079	3 rok	B		72,0	46 849	651	3 904	214	255	159	4 531	1 873 595	621 405	2 495 000	34 653	1,415305%
V	5	0080	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå



2021-10-07

Hus	Plan	Lgh nr	Antal run	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift****)	Månadsavgift	TV, bredband, Tele	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplättelseavgift t kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
V	5	0081	2 rok	B		48,0	32 629	680	2 719	214	170	106	3 209	1 304 916	390 084	1 695 000	35 313	0,985728%
V	5	0082	3 rok	B		66,5	43 675	657	3 640	214	235	146	4 235	1 746 658	648 342	2 395 000	36 015	1,319418%
Summa hus	T					1 569,0	1 038 129		86 511				100 650	41 516 980	7 893 020	49 410 000	31 491	31,361736%
Summa hus	U					2 067,5	1 369 980		114 165				133 519	54 788 422	10 341 578	65 130 000	31 502	41,386923%
Summa hus	V					1 359,0	902 068		75 172				87 893	36 075 598	8 264 402	44 340 000	32 627	27,251341%

**) B=Balkong

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

**) U=Uteplats

****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

**) T=Terrass

Totalt HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå	4 995,5	3 310 177	275 848	17 548	17 667	11 000	322 063	132 381 000	26 499 000	158 880 000	31 805	100,0000000%
-----------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	--------	---------	-------------	------------	-------------	--------	--------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	6 st	35,6	25 454	2 121			1 017 944	225 390	1 243 333	34 941	4,6137000%
Lägenhetstyp	2 rok	41 st	50,8	34 231	2 853			1 368 983	251 992	1 620 976	31 929	42,399073%
Lägenhetstyp	3 rok	29 st	73,4	47 640	3 970			1 905 208	429 447	2 334 655	31 824	41,736381%
Lägenhetstyp	4 rok	6 st	95,5	62 070	5 173			2 482 331	393 503	2 875 833	30 113	11,250847%

Lägsta pris				1 175 000
Medelpris				1 937 561
Högsta pris				3 095 000
Lägsta pris/m2				26 397
Medelpris/m2				31 805
Högsta pris/m2				38 028
Lägsta månadsavgift				2 117
Medel månadsavgift				3 364
Högsta månadsavgift				5 173

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat en ny ekonomiska plan för **HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå**, org nr 769610-2826, daterad 2021-12-22, vilken ersätter tidigare ekonomisk plan daterad 2021-10-28, intygar härmed följande, varvid intyget ersätter tidigare intyg daterat 2021-11-09.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

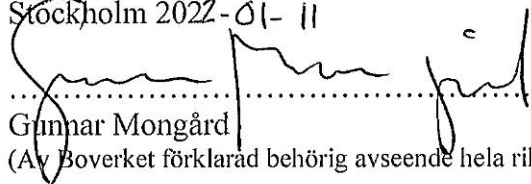
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2022-01-11



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2020-03-27 resp daterat 2021-05-25

Försäljningsbroschyr, odaterad

Marknadsanalys Mariehöjd, Marieområdet, Umeå, HSB, 2020-01-10

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode för *Umeå Skärvstenen 4 resp 7*, 2021-10-12 resp 2021-09-08

Beslut om bygglov, 2020-11-03

Bygghandlingar med plan- och fasadritningar, 2020-11-13, 2020-12-03 och 2021-05-21, rev 2020-12-03 och 2021-03-26

Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2021-02-15

Två fotografier som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2021-07-02

Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 6 AB, 2020-10-27 ¹⁾

Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 7 AB, 2021-03-15 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Umeå Skärvstenen 7*, 2020-10-28 ²⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Umeå Skärvstenen 4*, 2021-03-16 ³⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2021-03-04 ⁴⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2021-02-26 ⁴⁾

Offert slutlig finansiering, 2021-07-19 ⁵⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2020-11-04 ⁴⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2021-10-07

Motparter

¹⁾ Mariehöjd Holding 2 AB

²⁾ Mariehöjd Mark 6 AB

³⁾ Mariehöjd Mark 7 AB

⁴⁾ Mariehöjd Produktion AB

⁵⁾ Handelsbanken

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 22/12 - 2021 avseende HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå, org nr 769610-2826, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf:s verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 11/1 - 2022



Hans Lindström

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

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå	utfärdat	2021-05-25
Stadgar för HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå	registrerad	2020-03-27
Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 6 AB inkl bilagor 1)	daterad	2020-10-27
Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 7 AB inkl bilagor 1)	daterad	2021-03-15
Transportköp Umeå Skärvstenen 7 3)	daterad	2020-10-28
Transportköp Umeå Skärvstenen 4 4)	daterad	2021-03-16
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2020-03-04
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2021-02-26
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2020-11-04
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2021-07-19
Fastighetsdatautdrag Umeå Skärvstenen 7 - Infotorg/Bisnode	daterad	2021-09-08
Fastighetsdatautdrag Umeå Skärvstenen 4 - Infotorg/Bisnode	daterad	2021-10-12
Beslut om bygglov på fastigheten Skärvstenen 4, Delegationsbeslut Byggnadsnämnden Umeå kommun	daterad	2020-11-03
Marknadsanalys, Mariehöjd	daterad	2020-01-10
Säljbroschyr HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå	odaterad	
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2021-02-15
Plan- och fasadritningar, bygglovhandlingar daterade 2020-11-13, 2020-12-03, 2021-05-21	reviderade	2021-03-26
Situationsplan daterad 2017-12-21	reviderad	2020-10-05
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2021-07-02
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2021-10-07
2 fotografier från byggarbetsplats	daterad	2021-05-13

Motparter:

- 1) Mariehöjd Holding 2 AB
- 2) Mariehöjd Produktion AB
- 3) Mariehöjd Mark 6 AB
- 4) Mariehöjd Mark 7 AB