Registrerades av Bolagsverket
2023-09-01 10:24
R447289/23

21 augusti 2023

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKULPTÖREN 1 I UMEÅ

UMEÅ KOMMUN

ORG NR: 769633–1102

Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F, G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10–12
H	Ekonomisk prognos	sid 13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skulptören 1 i Umeå, org. nr. 769633–1102, i Umeås kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 136st bostäder i form av flerbostadshus i 5 och 6 våningar. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena startades under Q3 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i Q4 2023 – Q1 2025.
Upplåtelse beräknas ske senast 3 veckor innan inflyttning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge augusti 2023. OBOS bostadsutveckling AB har skrivit ett tilläggsavtal med brf Skulptören 1 i Umeå om att man garantera föreningens årsavgifter under de fem första åren.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latenta skatten uppskattas till ca 15,56 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Operan 39 och Operan 41 Umeå kommun, innehas med äganderätt.
Adress:	Symfonivägen 9A-F
Fastighetens areal:	Totalt 6 543 kvm, fördelat enligt följande: Operan 39, 4 369 kvm samt Operan 41, 2 174 kvm
Bostadsarea:	9 260 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-10-20

Bebyggelsen utgörs av 136 lägenheter med tillhörande förråd på vinden. Uppdelat på 5 olika lägenhetstyper:

50 kvm: 34st
57 kvm: 6st
60 kvm: 34st
79 kvm: 34st
89 kvm: 28st

Tomtmark/trädgård
För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även gemensamma grönytor, sällskapsytor och lekplatser.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor
Föreningen har parkering fördelat på 61 öppna platser, 42 carportplatser samt 18 carportsplatser med elbilsladdning. Parkeringarna är avgiftsbelagda och faktureras separat. Där 3: or och 4: or har företräde, 2: or står i separat kö. Sophanteringen sker via sopkassuner i området

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	5 och 6
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papptak
Fasad	Tegel – Röd spånad M87
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor, betong
Kök	Inredning från Elon. Vitvaror: Fabrikat Electrolux
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Aggregat, IV med motströmsväxlare, tilluft och frånluft
TV/data/tele	Mediacentral för TV och data

Förråd vindsvåning

Golv	Dammbindes
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Förrådsnätväggar

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Entré hall	Klinker	Målas	Grängas
Kök	Ekparkett	Målas	Grängas
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Målas
WC	Klinker	Målas	Målas
Vardagsrum	Ekparkett	Målas	Grängas
Sovrum	Ekparkett	Målas	Grängas
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målas	Grängas

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Prästheden Mark i Umeå AB	80 574 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 680 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	333 481 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	**414 055 000 kr**

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	109 000 000 kr
Insatser	305 055 000 kr
Summa beräknad finansiering	**414 055 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering		Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	36 333 000	120	3 mån	4,73	rak	120 år	1 718 551	302 775	2 021 326
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	36 333 000	120	4 år	4,73	rak	120 år	1 718 551	302 775	2 021 326
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	36 334 000	120	5 år	4,73	rak	120 år	1 718 598	302 783	2 021 381
Summa lån	109 000 000		snitt	4,73%			5 155 700	908 333	6 064 033
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	305 055 000								
Föreningens projektkostnad	**414 055 000**								
Kapitalutgifter							**5 155 700**	**908 333**	**6 064 033**
Driftskostnader, föreningens gemensamma								238 kr/m2 BOA	2 204 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll								30 kr/m2 BOA	278 000
Varmvatten								27 kr/m2 BOA	250 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar									**8 796 033**

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 109 000 000 kr	kronor
Snittränta, 4,73 %	5 155 700
Amortering rak 120år	908 333
Beräknad kapitalutgift år 1	**6 064 033**
Driftkostnader och övriga kostnader	2 204 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m² BOA)	278 000
Varmvatten	250 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 290 848 kr	
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	**8 796 033**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 680 000 kr. Ränta och amortering beräknas av Nordeas offererande offert daterad 2023-08-25. Det är offererad snittränta från banken 4,73% utan marginal som ligger till grund för beräknad räntekostnad. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 3,4% år 1–5. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 3,4% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 3,4% utgår ingen ersättning. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre lika stora delar, med olika bindningstider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 333 481 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 2 779 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	129 000	
Teknisk förvaltning	544 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	30 000	
Revision	49 000	
Fastighetsförsäkring	132 000	
Övriga förvaltningskostnader	45 000	
Förbrukningskostnader		
Värme, Vatten och avlopp	600 000	
El, gemensam	180 000	
Hushållsel		Åvilar brf-havaren
Sophämtning, avfall	185 000	
IT, kabel-TV, bredband	190 000	
Skötsel		
Serviceavtal	60 000	
Driftsreserv	60 000	
Summa	**2 204 000**	
Varmvatten	250 000	
Totalt	**2 454 000**	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme- och ventilationsproducerande anläggning
- har eget abonnemang för hushållsel
- Kostnaden för varmvatten debiteras via föreningen i samband med månadsavgiften.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(Beräknat på en BOA om 9260 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	44 714
Belåning (slutfinansiering)	11 771
Insats	32 943
Årsavgift, snitt	726
Föreningens driftkostnad	238
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	103
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	300
Amortering	98
Föreningens driftkostnad, varmvatten [1)]	27

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 50 kvm i kr utifrån andelstal	627 199
Nettoskuldsättning per lägenhet 57 kvm i kr utifrån andelstal	692 706
Nettoskuldsättning per lägenhet 60 kvm i kr utifrån andelstal	720 780
Nettoskuldsättning per lägenhet 79 kvm i kr utifrån andelstal	898 584
Nettoskuldsättning per lägenhet 89 kvm i kr utifrån andelstal	992 165
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	26,3%

1) Kostnaden för uppvärmning av varmvatten som debiteras från föreningen ingår i bostadsrättshavarens drift

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	kronor
Årsavgifter, 136st lägenheter	6 469 473
Varmvatten	250 000
Parkeringsintäkter	695 400
Fördelat enligt följande;	
Öppen parkeringsplats 61st, 350kr/mån	
Carportplats 42st, 550kr/mån	
Carportplats med el 18st, 750kr/mån (el tillkommer)	
Årsavgiftsbidrag	1 450 700
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	**8 865 573**

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m^2	Lägenhets-beskrivning	**Insats Kr**	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	**Månads-avgift kr/mån**	**Kostnad ber. Varmvatten kr/mån**	Års-avgift kr/m2	Kostnad ber. el kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	60	3rok	**1 735 000**	28 917	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1002	57	2rok	**1 635 000**	28 684	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
01-1003	79	3rok	**2 490 000**	31 519	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1004	50	2rok	**1 350 000**	27 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
01-1101	60	3rok	**1 785 000**	29 750	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1102	89	4rok	**2 745 000**	30 843	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
01-1103	79	3rok	**2 550 000**	32 278	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1104	50	2rok	**1 510 000**	30 200	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
01-1201	60	3rok	**1 895 000**	31 583	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1202	89	4rok	**2 805 000**	31 517	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
01-1203	79	3rok	**2 630 000**	33 291	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1204	50	2rok	**1 530 000**	30 600	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
01-1301	60	3rok	**1 825 000**	30 417	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1302	89	4rok	**2 820 000**	31 685	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
01-1303	79	3rok	**2 650 000**	33 544	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1304	50	2rok	**1 650 000**	33 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
01-1401	60	3rok	**1 845 000**	30 750	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1402	89	4rok	**2 860 000**	32 135	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
01-1403	79	3rok	**2 670 000**	33 797	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1404	50	2rok	**1 670 000**	33 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
01-1501	60	3rok	**1 895 000**	31 583	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
01-1502	89	4rok	**2 870 000**	32 247	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
01-1503	79	3rok	**2 655 000**	33 608	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
01-1504	50	2rok	**1 610 000**	32 200	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1001	60	3rok	**1 835 000**	30 583	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1002	57	2rok	**1 635 000**	28 684	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
02-1003	79	3rok	**2 465 000**	31 203	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1004	50	2rok	**1 445 000**	28 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1101	60	3rok	**1 785 000**	29 750	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1102	89	4rok	**2 745 000**	30 843	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
02-1103	79	3rok	**2 550 000**	32 278	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1104	50	2rok	**1 595 000**	31 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1201	60	3rok	**1 895 000**	31 583	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1202	89	4rok	**2 805 000**	31 517	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
02-1203	79	3rok	**2 630 000**	33 291	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1204	50	2rok	**1 530 000**	30 600	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1301	60	3rok	**1 825 000**	30 417	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1302	89	4rok	**2 770 000**	31 124	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
02-1303	79	3rok	**2 625 000**	33 228	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1304	50	2rok	**1 650 000**	33 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1401	60	3rok	**1 845 000**	30 750	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1402	89	4rok	**2 860 000**	32 135	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
02-1403	79	3rok	**2 595 000**	32 848	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1404	50	2rok	**1 570 000**	31 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
02-1501	60	3rok	**1 895 000**	31 583	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
02-1502	89	4rok	**2 870 000**	32 247	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
02-1503	79	3rok	**2 655 000**	33 608	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
02-1504	50	2rok	**1 610 000**	32 200	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

03-1001	60	3rok	**1 850 000**	30 833	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1002	57	2rok	**1 735 000**	30 439	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
03-1003	79	3rok	**2 475 000**	31 329	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1004	50	2rok	**1 585 000**	31 700	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
03-1101	60	3rok	**1 885 000**	31 417	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1102	89	4rok	**2 820 000**	31 685	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
03-1103	79	3rok	**2 560 000**	32 405	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1104	50	2rok	**1 660 000**	33 200	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
03-1201	60	3rok	**1 960 000**	32 667	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1202	89	4rok	**2 870 000**	32 247	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
03-1203	79	3rok	**2 630 000**	33 291	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1204	50	2rok	**1 720 000**	34 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
03-1301	60	3rok	**2 010 000**	33 500	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1302	89	4rok	**2 920 000**	32 809	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
03-1303	79	3rok	**2 655 000**	33 608	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1304	50	2rok	**1 750 000**	35 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
03-1401	60	3rok	**2 035 000**	33 917	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1402	89	4rok	**2 945 000**	33 090	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
03-1403	79	3rok	**2 730 000**	34 557	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1404	50	2rok	**1 775 000**	35 500	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
03-1501	60	3rok	**2 115 000**	35 250	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
03-1502	89	4rok	**3 045 000**	34 213	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
03-1503	79	3rok	**2 795 000**	35 380	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
03-1504	50	2rok	**1 875 000**	37 500	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
06-1001	60	3rok	**1 865 000**	31 083	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
06-1002	57	2rok	**1 820 000**	31 930	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
06-1003	79	3rok	**2 525 000**	31 962	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
06-1004	50	2rok	**1 645 000**	32 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
06-1101	60	3rok	**1 945 000**	32 417	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
06-1102	89	4rok	**2 880 000**	32 360	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
06-1103	79	3rok	**2 585 000**	32 722	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
06-1104	50	2rok	**1 695 000**	33 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
06-1201	60	3rok	**1 995 000**	33 250	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
06-1202	89	4rok	**2 945 000**	33 090	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
06-1203	79	3rok	**2 690 000**	34 051	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
06-1204	50	2rok	**1 745 000**	34 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
06-1301	60	3rok	**2 095 000**	34 917	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
06-1302	89	4rok	**3 040 000**	34 157	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
06-1303	79	3rok	**2 790 000**	35 316	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
06-1304	50	2rok	**1 815 000**	36 300	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
06-1401	60	3rok	**2 215 000**	36 917	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
06-1402	89	4rok	**3 140 000**	35 281	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
06-1403	79	3rok	**2 865 000**	36 266	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
06-1404	50	2rok	**1 930 000**	38 600	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1001	60	3rok	**1 850 000**	30 833	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1002	57	2rok	**1 760 000**	30 877	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
04-1003	79	3rok	**2 500 000**	31 646	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1004	50	2rok	**1 610 000**	32 200	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1101	60	3rok	**1 910 000**	31 833	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1102	89	4rok	**2 820 000**	31 685	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
04-1103	79	3rok	**2 560 000**	32 405	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1104	50	2rok	**1 635 000**	32 700	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1201	60	3rok	**1 960 000**	32 667	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1202	89	4rok	**2 845 000**	31 966	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
04-1203	79	3rok	**2 630 000**	33 291	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1204	50	2rok	**1 695 000**	33 900	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1301	60	3rok	**2 010 000**	33 500	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1302	89	4rok	**2 920 000**	32 809	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
04-1303	79	3rok	**2 680 000**	33 924	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1304	50	2rok	**1 750 000**	35 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1401	60	3rok	**2 060 000**	34 333	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1402	89	4rok	**2 945 000**	33 090	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
04-1403	79	3rok	**2 730 000**	34 557	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1404	50	2rok	**1 800 000**	36 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
04-1501	60	3rok	**2 140 000**	35 667	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
04-1502	89	4rok	**3 070 000**	34 494	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
04-1503	79	3rok	**2 820 000**	35 696	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
04-1504	50	2rok	**1 900 000**	38 000	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549

05-1001	60	3rok	**1 890 000**	31 500	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
05-1002	57	2rok	**1 820 000**	31 930	0,6395%	41 372	**3 448**	**128**	726	359	3 935
05-1003	79	3rok	**2 550 000**	32 278	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
05-1004	50	2rok	**1 670 000**	33 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
05-1101	60	3rok	**1 970 000**	32 833	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
05-1102	89	4rok	**2 880 000**	32 360	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
05-1103	79	3rok	**2 610 000**	33 038	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
05-1104	50	2rok	**1 720 000**	34 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
05-1201	60	3rok	**2 020 000**	33 667	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
05-1202	89	4rok	**2 945 000**	33 090	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
05-1203	79	3rok	**2 690 000**	34 051	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
05-1204	50	2rok	**1 770 000**	35 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
05-1301	60	3rok	**2 120 000**	35 333	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
05-1302	89	4rok	**3 040 000**	34 157	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
05-1303	79	3rok	**2 790 000**	35 316	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
05-1304	50	2rok	**1 840 000**	36 800	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
05-1401	60	3rok	**2 240 000**	37 333	0,6654%	43 049	**3 587**	**135**	717	378	4 100
05-1402	89	4rok	**3 115 000**	35 000	0,9160%	59 258	**4 938**	**200**	666	561	5 699
05-1403	79	3rok	**2 865 000**	36 266	0,8296%	53 668	**4 472**	**178**	679	498	5 148
05-1404	50	2rok	**1 920 000**	38 400	0,5790%	37 460	**3 122**	**112**	749	315	3 549
BOA	**9 260**		**305 055 000**		**100,00%**	**6 469 473**					
Antal	**136**										

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.
Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning, ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i fält ovan. Kostnaden för varmvatten betalas av bostadsrättshavarna i samband med månadsavin. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

Årsavgiften år 1–5 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en femårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 4,73%. Slutligt belopp fastställs efter slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån. År 6 beräknas avgiften att öka med 31% om snitträntan vid perioden är 5,23%.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

H EKONOMISK PROGNOS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	5 156	5 113	5 070	5 027	4 984	5 463	5 725	5 942
Amortering [2]	908	908	908	908	908	908	908	908
Driftskostnader [4]	2 204	2 248	2 293	2 339	2 386	2 433	2 687	2 966
Varmvatten [4]	250	255	260	265	271	276	305	336
Fastighetsavgift								291
Summa årsutbetalningar	**8 518**	**8 524**	**8 531**	**8 539**	**8 548**	**9 081**	**9 625**	**10 444**
Inbetalningar								
Årsavgifter [5]	**6 469**	**6 469**	**6 469**	**6 469**	**6 469**	**8 469**	**9 351**	**10 324**
Parkering [6]	695	709	723	738	753	768	848	936
Varmvatten [4]	250	255	260	265	271	276	305	336
Årsavgifter exkl varmvatten kr/m2	699	699	699	699	699	915	1 010	1 115
Årsavgiftsbidrag [7]	1 451	1 495	1 540	1 586	1 633			
Årets nettobetalningar	**348**	**404**	**462**	**519**	**577**	**432**	**878**	**1 153**
Föreningens kassa								
Ingående saldo	680							
Kassabehållning [8]	**1 028**	**1 432**	**1 893**	**2 412**	**2 990**	**3 422**	**6 793**	**13 513**
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond [3]	278	564	859	1 163	1 475	1 797	2 450	4 410

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	5 156	5 113	5 070	5 027	4 984	5 463	5 725	5 942
Avsättning underhållsfond [3]	278	284	289	295	301	307	339	374
Driftskostnader [4]	2 204	2 248	2 293	2 339	2 386	2 433	2 687	2 966
Varmvatten [4]	250	255	260	265	271	276	305	336
Fastighetsavgift								291
Avskrivning byggnader 120 år	2 779	2 779	2 779	2 779	2 779	2 779	2 779	2 779
Summa årskostnader	10 667	10 678	10 691	10 705	10 720	11 259	11 835	12 689
Intäkter								
Årsavgifter [5]	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	8 469	9 351	10 324
Varmvatten [4]	250	255	260	265	271	276	305	336
Parkering [6]	695	709	723	738	753	768	848	936
Årsavgiftsbidrag [7]	1 451	1 495	1 540	1 586	1 633			
Bokföringsmässigt resultat	-1 801	-1 750	-1 698	-1 647	-1 595	-1 745	-1 331	-1 092
Ackumulerat resultat	-1 801	-3 551	-5 249	-6 896	-8 491	-10 236	-16 747	-21 180

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,73%, år 6-10 5,23%, år 11-16 5,73%
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år. Tilläggsavtal rörande föreningens driftkostnader har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB

5) Årsavgiften är beräknad efter årsavgiftsbidrag år 1-5 , årsavgiften år 6 är beräknad att öka med 31% vid en snittränta om 5,23% Årsavgiften år 7-16 är beräknad att öka med antagen inflation 2 % per år. Årsavgifterna kan komma att ökas ytterligare vissa år för att täcka avsättning till underhållsfonden eller andra löpande kostnader.

6) Intäkter från uthyrning av p-platser. Hyran beräknas öka med 2 % per år.

7) Tilläggsavtal rörande årsavgiftsbidrag har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut om snitträntan vid slutplacering överstiger 3,4%. Beloppet fastställs efter slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån

8) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med tegel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,73%

Årsavgift exkl varmvatten (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta
1	581	699	816
2	582	699	815
3	583	699	814
4	584	699	813
5	585	699	812
6	802	915	1 027
11	902	1 010	1 118
16	1 012	1 115	1 218

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift exkl varmvatten(kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	699	699	699
2	696	699	701
3	693	699	704
4	690	699	707
5	687	699	710
6	900	915	929
11	979	1 010	1 043
16	1 065	1 115	1 172

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 60 m2 per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	7 063 / 589
1 % högre ränta, tillkommer	7 063 / 589
2 % högre ränta, tillkommer	14 125 / 1 177
3 % högre ränta, tillkommer	21 188 / 1 766

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Kostnad för elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för varmvatten debiteras genom föreningen efter avläsning.

2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Skulptören 1 i Umeå och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.

3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 10 880 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 305 055 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKULPTÖREN 1 I UMEÅ

Göran Olsson	Bernt Andersson	Markus Lindner

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skulptören 1 i Umeå, med org.nr 769633-1102 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna och årsavgiftsbidrag ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall	Annette Andersson
Civilekonom	*Civilekonom*
Gar-Bo Besiktning AB	*Annan Utveckling AB*

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-10-25

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-10-20

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2023-08-21

Tillägg till totalentreprenadkontrakt dat. 2023-08-28

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-08-15

Transportköp dat. 2023-08-20

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-08-25

Utdrag ur fastighetsregistret

Transaktion 09222115557499502523 Signerat PE, AA, GO, BA, ML

Verifikat

Transaktion 09222115557499502523

Dokument

Brf Skulptören 1 i Umeå ek plan inkl intyg
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-08-28 22:17:23 CEST (+0200) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2023-08-29 16:46:25 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE) GarBo *per.envall@gar-bo.se* +46706647348 *Signerade 2023-08-29 16:24:20 CEST (+0200)*	**Annette Andersson (AA)** *annette@annanutveckling.se* *Signerade 2023-08-29 16:46:25 CEST (+0200)*
Göran Olsson (GO) *goran.olsson@mrbostadsratt.se* *Signerade 2023-08-29 16:10:17 CEST (+0200)*	**Bernt Andersson (BA)** *mariestrand24@telia.com* *Signerade 2023-08-29 08:45:48 CEST (+0200)*
Markus Lindner (ML) *markus.lindner@obos.se* *Signerade 2023-08-29 08:27:13 CEST (+0200)*	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify