



HSB – där möjligheterna bor

# Ekonomisk plan

för

HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå

Organisationsnummer: 769640-2739

## 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 inkl kassaflöde och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2021-08-18 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.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 47 bostadsrättslägenheter i 7 plan har påbörjats i april 2021 på fastigheten Skärvstenen 8 i Umeå. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start 30 september 2023.

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 Skärvstenen 8 i Umeå genom att först förvärva aktierna i Mariehöjd Mark 8 AB 2022-02-22 och sedan förvärva fastigheten från Mariehöjd Holding 8 AB 2022-02-23 och erhållit lagfart 2022-04-07. Mariehöjd Produktion AB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (6 637 000 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 2022-03-01. 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 Mariehöjd Produktion AB och HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 7 i Umeå där Mariehöjd Produktion AB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skärvstenen 8 i Umeå kommun
Adress:	Skärvstensgatan 34, 36
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	1 439,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	2 497,0 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 7 plan
Byggnadsår:	2021-2023

### Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 47 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	Summa
Hus W	10	1	13	24
Hus X	12	0	11	23
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>47</b>

### Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 2 st

Centralanläggning för TV och bredband.

### Gemensamma utrymmen

Garage i GA på Skärvstenen 5 & 6

1 st Undercentral

1 st Elcentral

1 st Barnvagnsrum

1 st Fläktrum

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av följande;

Genom nyttjanderättsavtal äger HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå rätt att nyttja Övernattningslägenhet/sammanträdesrum samt aktivitetsrum i HSB Brf Mariehöjd 6.

### Parkering

21 garageplatser i fristående GA Garage inom Skärvstenen 5 & 6.

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Följande gemensamhetsanläggningar kommer att skapas:

Ga:4, ändamål garage inom Skärvstenen 5 & 6, grönytor, brunnar, avskiljare.

HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 21/215.

Gemensamhetsanläggningen för garaget hanteras genom delägarförvaltning.

Ga:5, ändamål kommunikationsytor, belysning, grönytor, planteringar, cykelförvaring, dag/spillvattenledningar,

kommer även i framtiden att omfatta markskötsel vid innergårdarna på Skärvstenen 3-8

där HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 79/419.

Skärvstenen GA:2 för lokalgata Skärvstenen S:1 inklusive dagvattenanläggning och källsortering

där HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 79/718.

HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå kommer ha en andel av investering och kostnad som är bedömd 19% respektive 11%.

En samfällighetsförening kommer skapas för ovanstående markskötsel och lokalgata.

Uppförandet av gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten ingår i totalentreprenadkontraktet.

## Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-09-22

Bygglov beslut 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 och räcke av stål
Yttertak:	Takpapp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréport av lättmetall, Lägenhetsdörrar - säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Fasadskivor i cembrit samt säckskurat på tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, Balkongräcken, Glas, Konstruktion och detaljer i metall, målade.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsaggregat med värmeväxling förser alla lägenheter
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer samt vattenburen komfortgolvvärme i badrum och WC/D.
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålad	Vitgrängat resp Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Kombimaskin, sedvanliga sakvaror
Sovalkov	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Garderobsskåp

## 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.	91 823 943
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	36 425 454
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>128 249 397</b>

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 4 204 800 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 71 892 000 kr med värdeår 2023 fördelat på 67 600 000 kr för bostäder, 0 kr för lokaler och 4 292 000 kr för garage.



## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor <sup>2)</sup>	Amortering <sup>3)</sup>
Handelsbanken	10 816 000	1 år	4,94%	534 310	108 160
Handelsbanken	10 816 000	3 år	4,58%	495 373	108 160
Handelsbanken	10 817 000	5 år	4,45%	481 357	108 175
Summa lån	32 449 000			1 511 040	324 495
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4)</sup>	95 800 000				
Överfinansiering	397				
Summa finansiering	128 249 397				

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

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

<sup>4)</sup> Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-03-10.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 511 040	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 147 799	Likviditetspåverkande del =amortering	324 495	<b>1 835 535</b>

\*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig 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)	31 516
Administrativ och ekonomisk förvaltning	93 750
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	159 375
Renhållning och sotning	88 125
Vatten- och avloppsavgifter	163 800
Elavgifter - belysning o motorer	40 202
Försäkringar	15 955
Medlemsavgift HSB	18 100
Diverse kostnader	1 548
Bredband, TV & IP-Telefoni	120 696
Gemensamhetsanläggning	29 375
Övrigt Hushållsel	106 073
Löpande underhåll	46 819
Uppvärmning	162 305
	<b>1 077 638</b>

#### Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	99 880
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	42 920
--	--------

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

---

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>3 055 973</b>
---	------------------

#### Intäkter

##### Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 202 706	
Kostnadssubvention (utgår första 14 månader som kompensation kostnadsökningar)	428 571	
Hushållsel*)	106 073	
Varmvatten*)	56 807	
Bredband, TV & Tele*)	120 696	
<i>Hyror</i>		
Hyror garageplatser	141 120	<b>3 055 973</b>

\*) 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 2023-03-10.

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	51 361
Belåning kr per kvm BOA år 1	12 995
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	38 366
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	432
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	170
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	882
Årsavgift totalt (inkl hushållsel, varmvatten och bredband, Tv, Tele) kr per kvm BOA år 1	1 167

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-03-10.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

## H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16	
<b>Fastighetslån, kkr</b>									
Ingående skuld	32 449	32 125	31 791	31 447	31 093	30 728	28 732	26 419	
Amortering	-324	-334	-344	-354	-365	-376	-436	-505	
Utgående skuld	32 125	31 791	31 447	31 093	30 728	30 352	28 296	25 914	
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr	100	202	306	412	492	574	949	1 198	
<b>Utbetalningar och avsättningar, kkr</b>									
	Ränta	Årlig förändring:							
Låneräntor	4,66%	1 511	1 496	1 480	1 464	1 448	1 431	1 338	1 230
Avskrivning motsv amorteringar	3%	324	334	344	354	365	376	436	505
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	100	102	104	106	108	110	122	134
Driftskostnader	2%	915	934	952	971	991	1 011	1 116	1 232
Uppvärmning	2%	162	166	169	172	176	179	198	218
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	28	28	62	103
Fastighetskatt (eller motsvarande)	2%	43	44	45	46	46	47	52	120
Resultat									
Summa		3 056	3 075	3 094	3 114	3 162	3 182	3 324	3 543
<b>Inbetalningar, kkr</b>									
Debitering hushållsel	2%	106	108	110	113	115	117	129	143
Debitering varmvatten	2%	57	58	59	60	61	63	69	76
Debitering kallvatten	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	121	123	126	128	131	133	147	162
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnadssubvention*		429	71						
Hyror Garageplatser	2%	141	144	147	150	153	156	172	190
Intäktsränta	1,50%	0	0	1	2	3	4	12	23
Nödvändig nivå på årsavgifter		2 203	2 570	2 651	2 661	2 699	2 710	2 794	2 948
Summa		3 056	3 075	3 094	3 114	3 162	3 182	3 324	3 543
* Kostnadssubvention lämnas för första 14 månader med totalt 500 tkr									
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		882	1 029	1 062	1 066	1 081	1 085	1 119	1 181
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		882	1 009	1 021	1 005	999	983	918	878
Avskrivning bokföring		1 148	1 148	1 148	1 148	1 148	1 148	1 148	1 148
Årsavgifter	2%	2 203	2 247	2 292	2 338	2 384	2 432	2 685	2 965
<b>Löpande penningvärde</b>									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		882	1 029	1 062	1 066	1 081	1 085	1 119	1 181
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		882	900	935	940	956	962	1 004	1 075
+1%		882	1 158	1 189	1 192	1 206	1 208	1 234	1 287
+2%		882	1 286	1 317	1 318	1 330	1 331	1 349	1 393
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		882	1 026	1 026	1 027	1 037	1 038	1 049	1 079
+1%		882	1 032	1 039	1 045	1 064	1 071	1 124	1 216
+2%		882	1 036	1 045	1 055	1 078	1 089	1 167	1 299

2023052404828

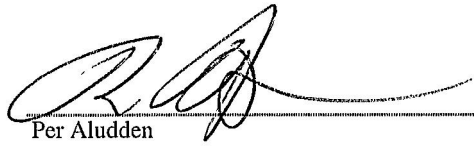
## I. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga 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 erlägga 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 ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

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

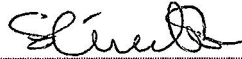
Umeå 2023-05-16

**HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå**



---

Per Aludden



---

Stina Ek



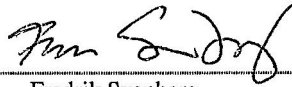
---

Pontus Johansson



---

Mattias Månsson



---

Fredrik Svanberg

2023052404830



# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå

2023-03-10

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod <sup>1)</sup>	Kod <sup>2)</sup>	Lgh-area	Arsavgift <sup>***)</sup> År 1	Arsavgift Krm <sup>2</sup>	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Krmån****)	Huställsel (Schablon) Krmån****)	Tappvarmv (Schablon) Krmån****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppfästesevgti ft kr	Pris kr	Pris krm <sup>2</sup>	Andelsrel
W	A1	BV	0001	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	163 950	2 395 000	34 710	2,688012%
W	A1	BV	0002	2 rok	B	B	45,0	41 732	927	3 478	214	159	85	3 936	1 572 516	122 484	1 695 000	37 667	1,894598%
W	A1	BV	0003	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	17 255	2 295 000	31 438	2,744271%
W	A1	1	0004	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	218 950	2 450 000	35 507	2,688012%
W	A1	1	0005	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	104 348	1 350 000	39 706	1,500786%
W	A1	1	0006	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	104 348	1 350 000	39 706	1,500786%
W	A1	1	0007	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	117 255	2 395 000	32 808	2,744271%
W	A1	2	0008	3 rok	B	BU	69,0	57 022	826	4 752	214	244	131	5 341	2 148 647	346 353	2 495 000	36 159	2,588732%
W	A1	2	0009	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	149 348	1 395 000	41 029	1,500786%
W	A1	2	0010	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	149 348	1 395 000	41 029	1,500786%
W	A1	2	0011	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	172 255	2 450 000	33 562	2,744271%
W	A1	3	0012	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	318 950	2 550 000	36 957	2,688012%
W	A1	3	0013	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	204 348	1 450 000	42 647	1,500786%
W	A1	3	0014	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	204 348	1 450 000	42 647	1,500786%
W	A1	3	0015	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	217 255	2 495 000	34 178	2,744271%
W	A1	4	0016	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	363 950	2 595 000	37 609	2,688012%
W	A1	4	0017	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	249 348	1 495 000	43 971	1,500786%
W	A1	4	0018	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	249 348	1 495 000	43 971	1,500786%
W	A2	4	0019	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	272 255	2 550 000	34 932	2,744271%
W	A2	5	0020	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	463 950	2 695 000	39 058	2,688012%
W	A2	5	0021	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	329 348	1 575 000	46 324	1,500786%
W	A2	5	0022	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	329 348	1 575 000	46 324	1,500786%
W	A2	5	0023	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	372 255	2 650 000	36 301	2,744271%
X	A2	BV	0024	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	317 255	2 595 000	35 548	2,744271%
X	A2	BV	0025	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	104 348	1 350 000	39 706	1,500786%
X	A2	BV	0026	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	104 348	1 350 000	39 706	1,500786%
X	B1	BV	0027	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	163 950	2 395 000	34 710	2,688012%
X	B1	1	0028	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	372 255	2 650 000	36 301	2,744271%
X	B1	1	0029	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	179 348	1 425 000	41 912	1,500786%
X	B1	1	0030	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	179 348	1 425 000	41 912	1,500786%
X	B1	1	0031	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	218 950	2 450 000	35 507	2,688012%
X	B1	2	0032	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	417 255	2 695 000	36 918	2,744271%
X	B1	2	0033	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	229 348	1 475 000	43 382	1,500786%
X	B1	2	0034	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	229 348	1 475 000	43 382	1,500786%
X	B1	2	0035	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	263 950	2 495 000	36 159	2,688012%
X	B2	3	0036	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	472 255	2 750 000	37 671	2,744271%
X	B2	3	0037	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	279 348	1 525 000	44 853	1,500786%
X	B2	3	0038	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	279 348	1 525 000	44 853	1,500786%
X	B2	3	0039	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	318 950	2 550 000	36 957	2,688012%

## Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå



2023-03-10

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod <sup>*)</sup>	Kod <sup>**)</sup>	Lgh-area	Arsavgift <sup>***)</sup> År 1	Arsavgift Kkr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kkr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kkr/mån****)	Tappvarmv (Schablon) Kkr/mån****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppförelseavgift ft kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
X	B2	4	0040	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	517 255	2 795 000	38 288	2,744271%
X	B2	4	0041	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	329 348	1 575 000	46 324	1,500786%
X	B2	4	0042	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	329 348	1 575 000	46 324	1,500786%
X	B2	4	0043	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	363 950	2 595 000	37 609	2,688012%
X	B2	5	0044	3 rok	B	BU	73,0	60 448	828	5 037	214	258	138	5 648	2 277 745	517 255	2 895 000	39 658	2,744271%
X	B2	5	0045	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	404 348	1 650 000	48 529	1,500786%
X	B2	5	0046	1 rok	B	B	34,0	33 058	972	2 755	214	120	64	3 153	1 245 652	404 348	1 650 000	48 529	1,500786%
X	B2	5	0047	3 rok	B	B	69,0	59 209	858	4 934	214	244	131	5 523	2 231 050	463 950	2 695 000	39 058	2,688012%
Justering																			
Summa hus		W					1 237,0	1 088 068		90 672				102 312	40 999 404	5 240 596	46 240 000	37 381	49,396873%
Summa hus		X					1 260,0	1 114 638		92 887				104 865	42 000 596	7 559 404	49 560 000	39 333	50,603127%

\*) B=Badrum

\*\*) B=Balkong

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

\*) BT=Badrum + separat WC

\*\*) U= Uleplats

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

\*) BT=Badrum + separat WC med dusch

\*\*) T=Terrass

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

Totalt HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå			2 497,0	2 202 706	183 559	10 058	8 839	4 734	207 177	83 000 000	12 800 000	95 800 000	38 366	100,000000%
-----------------------------------	--	--	---------	-----------	---------	--------	-------	-------	---------	------------	------------	------------	--------	-------------

## Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	22 st	34,0	33 058	2 755					1 245 652	232 984	1 478 636	43 489	33,017291%
Lägenhetstyp	2 rok	1 st	45,0	41 732	3 478					1 572 516	122 484	1 695 000	37 667	1,894598%
Lägenhetstyp	3 rok	24 st	71,0	59 737	4 978					2 250 964	314 661	2 565 625	36 136	65,088111%

Lägsta pris														
Medelpris														
Högsta pris														
Lägsta pris/m2														
Medelpris/m2														
Högsta pris/m2														
Lägsta månadsavgift														
Medel månadsavgift														
Högsta månadsavgift														

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 16/6-23 avseende HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå, org nr 769640-2739, 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.

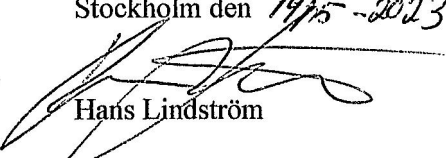
Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

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

Jag har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Jag bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för min granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier från byggarbetsplatsen. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 19/15-2023

  
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 7 i Umeå	utfärdat	2023-01-23
Stadgar för HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå	registrerad	2021-08-18
Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 8 AB inkl bilagor 1)	daterad	2022-02-22
Transporthandling Umeå Skärvstenen 8 3)	daterad	2022-02-23
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion bostäder 2)	daterad	2022-03-01
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2021-09-17
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2022-06-20
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2023-04-03
Fastighetsdatautdrag Umeå Skärvstenen 83 - Infotorg/Bisnode	daterad	2023-01-23
Beslut om bygglov, delegationsbeslut Umeå kommun	daterad	2021-02-03
Marknadsanalys Mariehöjd	daterad	2020-01-10
Situationsplan för Mariehöjd Reviderad 2020-10-05	upprättad	2017-12-21
Lägenhetsritningar med bofakta	daterade	2021-06-29
Säljbroschyr HSB Brf Mariehöjd 7	odaterad	
Plan- sektion- och fasadritningar, bygglovhandlingar Reviderat 2020-10-26, 2020-11-16	daterade	2017-12-21
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-12-12
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2023-03-10
3 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Mariehöjd Holding 2 AB
- 2) Mariehöjd Produktion AB
- 3) Mariehöjd Mark 8 AB



# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 7 i Umeå**, org nr 769640-2739, daterad 2023-05-19 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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.

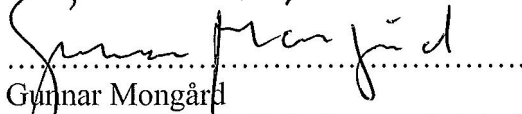
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2023-05-19



Gunnar Mongård

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

## **Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:**

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2021-08-18 resp daterat 2023-01-23

Försäljningsbroschyr, odaterad

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

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode för *Umeå Skärvstenen 8*, 2023-01-23

Beslut om bygglov, 2021-02-03

Bygglovshandlingar med Situationsplan, plan- och fasadritningar, 2017-12-21, rev senast 2020-11-16

Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2021-06-29

Tre fotografier som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-12-12

Aktieöverlåtelseavtal avseende Mariehöjd Mark 8 AB, 2022-02-22 <sup>1)</sup>

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Umeå Skärvstenen 8*, 2022-02-23 <sup>2)</sup>

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2022-03-01 <sup>3)</sup>

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2021-09-17 <sup>3)</sup>

Affärsförslag slutlig finansiering, 2023-04-03 <sup>4)</sup>

HSB:s Trygghetsgaranti, 2022-06-29 <sup>3)</sup>

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2023-03-10

### *Motparter*

<sup>1)</sup> Mariehöjd Holding 2 AB

<sup>2)</sup> Mariehöjd Mark 8 AB

<sup>3)</sup> Mariehöjd Produktion AB

<sup>4)</sup> Handelsbanken