

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

ORG. NR. 769643–1092

UMEÅ KOMMUN

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA
Org. nr 769643–1092

Kostnadskalkylen har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Betula i Obbola med org.nr 769643–1092 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-05-20 samt gällande stadgar registrerade av Bolagsverket 2026-02-09, föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra bostadsrättslägenheter med tillhörande utvändigt förråd på föreningens fastigheter. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna kommer utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Tomterna till respektive bostadsrättslägenhet innehavs med nyttjanderätt av bostadsrättshavare.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna. Därefter överförs fastigheterna till föreningen till bokfört värde genom en internttransaktion från bolaget. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart för fastigheterna att likvideras, på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske genom en totalentreprenad av Panghus Entreprenad AB, org. nr 556740–3760.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 8 § samt med tillstånd att ta emot förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 9 §.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) och byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Kalkylen baseras på de förutsättningar för projektet som fanns under mars 2026.

Beviljat bygglov av Umeå kommun avseende Bygglov för nybyggnad av tre längor kedjehus, åtta enbostadshus och komplementbyggnader.

Beslutsdatum: 2025-10-03

Diarienummer BN 2025–000721

Detaljplan för. Obbola 22:134 och Obbola 22:60 m.fl. inom Obbola i Umeå kommun.

Lagakraftvunnen detaljplan 2024-12-26

Produktionsstart beräknas påbörjas i under hösten 2026.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under januari-mars 2027 och tillträde from april 2027.

Fastigheterna kommer vara försäkrad till fullvärde med bostadsrättstillägg för medlemmarna, men är under entreprenadtiden försäkrad genom Panghus Entreprenad AB.

Panghus Entreprenad AB, förbinder sig att senast på "Avräkningsdagen" förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte har upplåtits till bostadsrätt.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna

Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar:	Soldatänet 1, Soldatänet 2, Rävfarmen 1 och Sönsgården 1
Kommun:	Umeå
Adresser:	Ej fastställt vid upprättande av kostnadskalkylen
Fastighetsareal, preliminär	9 421 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt
Byggnadsår:	2027
Bostadsarea:	2 812 kvm
Antal bostadslägenheter:	20

Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Kedje- och friliggandehus i 2-plan
Byggnadsår:	2026. Husen är nyproduktion.
Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Ytterväggar: regelverk av trä, isolering, folie, osb och gips. Innervägg: träregelkonstruktion med osb och gips samt isolering. Brandväggar utförs med dubbla lager gips.
Fasad:	Målad träfasad.
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändigt aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump (underhållsansvar ligger på bostadsrättshavaren) Vattenburen golvvärme och konvektorer på plan 2.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
Förråd:	Gjuten betongplatta. Isoleras. El indraget
Miljörum:	Finns ej. Egna sopkärl vid tomt.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Varje bostad är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostad sker med schablonkostnad.
Mark:	Tomtmarken innehåvs med nyttjanderätt av bostadsrätten. Finplaneras som gräs och grus yta av grus.
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning:	Föreningen ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.
Servitut:	Finns ej

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Parhus	4 st á 135 kvm	540 kvm
Radhus	16 st á 142 kvm	2 272 kvm
Total 20 småhus med en sammanlagd bostadsareal		2 812 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt tomtbilaga till förhandsavtal.

Utrymme	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Entré	Klinker	Målat	Målat	-
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ, wc. Dusch och frånluftsvärmepump (plan 1) Badkar (plan 2)
Kök	Trä	Målat	Målat	Köksinredning, kyl/frys, spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin
Vardagsrum	Trä	Målat	Målat	-
Sovrum	Trä	Målat	Målat	-
Trappa	Trä	-	-	Förråd under trapp

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktier, entreprenad, byggherrekostnad mm	91 734 300 kr
Summa anskaffningskostnad	91 734 300 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	91 784 300 kr

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar till reparationsfond år 1 efter tillträdesdag.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Kostnaden för respektive komponent vid kalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen ske enligt K3 regelverk. Årlig avskrivning byggnad beräknas på uppskattad entreprenadsumma till 960 386 kr.

Komponent enligt K3 BFN	Andel	År	Vägt	Avskr. År
Stomme och grund inkl inre UH (trä)	60%	75	45 år	479 943 kr
Stämledning värme	7%	80	6 år	52 494 kr
Stämledning VA	6%	50	3 år	71 991 kr
Fasad (trä)	8%	40	3 år	119 986 kr
Fönster	5%	60	3 år	49 994 kr
Yttertak (plåt)	7%	50	4 år	83 990 kr
EI	6%	50	3 år	71 991 kr
Ventilation	1%	20	0 år	29 996 kr
Summa	100%		67 år	960 386 kr

Avskrivningsunderlag 59 992 875 kr. Avskrivningstid 67 år med ett årligt belopp om 960 386 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv fördelas enligt nedan:

Insats och upplåtelseavgifter	54 455 000 kr
Lån	37 329 300 kr
Summa	91 784 300 kr

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	37 329 300 kr
Räntesats*	3,44%
Bindningstid för lån	3 mån – 5 år
Amortering**	0 kr under första fem åren.
Kapitalutgift***	1 284 128 kr
Driftkostnader ****	337 174 kr
Kommunal fastighetsavgift *****	0 kr
<u>Avsättning till reparationsfond *****</u>	<u>84 360 kr</u>
Summa kostnader	1 705 662 kr

- * Föreningen avser att dela upp lånebeloppet i flera lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från SoliFast Finansiering KB, 2026-04-09. Genomsnittlig ränta 3,44% beräknat för löptid 3 månader och 3 år.
- ** Amorteringsfritt under första fem åren, därefter en årlig serieamortering om 118 000 kr – för avsikt att amortera skulden på 67 år enligt regelverk K3. Amorteringen räknas upp årligen med start från år 6 med 1,046034% till lånet är slutamorterat.
- *** Kapitalkostnad inkluderar räntekostnad och amortering.
- **** Uppskattade driftkostnader för föreningens gemensamma drift och är jämförda med likvärdiga objekt. (ekonomisk förvaltning, försäkring, arvode för revisor och styrelse, VA och oförutsett).
- ***** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

Beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastigheternas taxering, uppskattats till:

Preliminär beräkning	Bostäder
Mark, kronor	11 135 000
Byggnad, kronor	32 652 000
Totalt, kronor	43 787 000

Inga lokaler finns.

- ***** Enligt § 54 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 30 kr per boa för framtida renoveringsbehov om underhållsplan saknas, annars sker avsättning enligt underhållsplan om sådan finns.
- Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första 10 åren.

Föreningens kapitalkostnader och avskrivningar under de tre första åren i kronor.

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntekostnad	1 284 128	1 284 128	1 284 128
Avskrivning	960 386	960 386	960 386
Summa	2 244 514	2 244 514	2 244 514
Amortering	0	0	0
Summa	0	0	0

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	1 429 200 kr
Årsavgift vatten (schablon)	235 400 kr
Räntegaranti Panghus Entreprenad AB (År 1-3)	41 062 kr
Summa intäkter	1 705 662 kr

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643-1092

Tabell, lägenhetsredovisning.

Lägenhetsnummer	Hustyp	Area m ²	Antal RoK ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Upplåtelseavgift, Kr	Insats, Kr	Upplåtelseavgift och insats, Kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ⁴⁾	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskudsättning per lägenhet, kr
16	Kedjehus	142	5	5,03%	5,82%	450 000	2 645 000	3 095 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
17	Kedjehus	142	5	5,03%	5,60%	450 000	2 545 000	2 995 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
18	Kedjehus	142	5	5,03%	5,60%	450 000	2 545 000	2 995 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
19	Kedjehus	142	5	5,03%	5,82%	450 000	2 645 000	3 095 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
20	Kedjehus	142	5	5,03%	4,94%	450 000	2 245 000	2 695 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
21	Kedjehus	142	5	5,03%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
22	Kedjehus	142	5	5,03%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
23	Kedjehus	142	5	5,03%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
24	Kedjehus	142	5	5,03%	4,94%	450 000	2 245 000	2 695 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
25	Kedjehus	142	5	5,03%	4,94%	450 000	2 245 000	2 695 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
26	Kedjehus	142	5	5,03%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
27	Kedjehus	142	5	5,03%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
28	Kedjehus	142	5	5,03%	4,94%	450 000	2 245 000	2 695 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
29	Friliggandehus	135	5	4,87%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	69 540	5 795	11 770	1 816 316
30	Friliggandehus	135	5	4,87%	4,50%	450 000	2 045 000	2 495 000	69 540	5 795	11 770	1 816 316
31	Friliggandehus	135	5	4,87%	4,50%	450 000	2 045 000	2 495 000	69 540	5 795	11 770	1 816 316
32	Friliggandehus	135	5	4,87%	4,72%	450 000	2 145 000	2 595 000	69 540	5 795	11 770	1 816 316
33	Kedjehus	142	5	5,03%	5,16%	450 000	2 345 000	2 795 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
34	Kedjehus	142	5	5,03%	5,06%	450 000	2 300 000	2 750 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
35	Kedjehus	142	5	5,03%	5,16%	450 000	2 345 000	2 795 000	71 940	5 995	11 770	1 879 002
Summa		2 812		100%	100%	9 000 000	45 455 000	54 455 000	1 429 200	119 100	235 400	37 329 300

¹⁾ Rok = Rum och Kök.

²⁾ Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats.

⁴⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁵⁾ Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 150 m³ per år och lägenhet.

Uppskattade kostnader som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör, Kr per månad

Hushållsel inklusive värme och uppvärmning varmvatten	1 400 kr
Hemförsäkring, exklusive bostadsrättstillägg	300 kr
Media så som internet/TV/telefon	350 kr

F. Nyckeltal (genomsnitt)

Anskaffningskostnad	32 622 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	19 365 kr/kvm
Årsavgift, år 1, exkl vatten	508 kr/kvm
Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkter	84%
Belåning	13 275 kr/kvm
Sparande	15 kr/kvm
Energikostnad för föreningen	84 kr/kvm
Driftkostnad, år 1	120 kr/kvm
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning	84 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter vatten	84 kr/kvm
Kassaflöde, exkl dispositionsfond	15 kr/kvm

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Arsavgifter Bostäder	1 429 200	1 457 784	1 486 940	1 516 678	1 547 012 ¹⁾	1 609 511	1 742 187	1 961 985	2 123 716
Arsavgifter Vatten	235 400	240 108	244 910	249 808	254 805	259 901	281 325	316 817	342 933
Arsavgift kr/m²	508	518	529	539	550	572	620	698	755
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	592	604	616	628	641	665	720	810	877
Övriga intäkter	41 062	41 062	41 062	0	0	0	0	0	0
Räntegaranti	41 062	41 062	41 062	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 705 662	1 738 954	1 772 912	1 766 487	1 801 817	1 869 412	2 023 512	2 278 803	2 466 649
Kapitalkostnader									
Räntor	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 266 735	1 234 007	1 206 728
Amortering	0	0	0	0	0	118 000	141 275	185 072	221 577
Summa ränta och amortering	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 284 128	1 402 128	1 408 010	1 419 079	1 428 305
Driftskostnader - Summa	337 174	343 917	350 766	357 812	364 968	372 267	402 954	453 792	491 199
Föreningens gemensamma drift	101 774	103 809	105 886	108 003	110 163	112 367	121 629	136 974	148 266
Vatten	235 400	240 108	244 910	249 808	254 805	259 901	281 325	316 817	342 933
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	84 360	86 047	87 768	89 524	91 314	93 140	100 818	113 537	122 897
Anspråkande av fondavsättning							-65 000		-380 000
Akkumulerad fondavsättning	84 360	170 407	258 175	347 699	439 013	532 153 ²⁾	858 718	-462 415	-375 099
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾								280 614	303 745
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	280 614	303 745
Avskrivning	960 386	960 386	960 386	960 386	960 386	960 386	960 386	960 386	960 386
Betalningen netto	84 360	110 909	137 988	124 547	152 721	95 017	212 547	125 318	243 400
Akkumulerad kassa	134 360	245 269	383 257	507 804	660 525	755 541	1 428 711	3 087 874	3 881 719
Resultat	-876 026	-849 477	-822 398	-835 839	-807 665	-747 369	-606 564	-649 996	-495 409
Summa kostnader	1 705 662	1 714 093	1 722 692	1 731 463	1 740 410	1 867 536	1 911 782	2 287 022	2 348 146
Årets resultat²⁾	-876 026	-849 477	-822 398	-835 839	-807 665	-747 369	-606 564	-649 996	-495 409
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	421 534	429 965	438 564	447 335	456 282	465 408	503 772	547 943	597 841
Driftnetto	1 284 128	1 308 989	1 334 348	1 319 152	1 345 535	1 404 004	1 619 739	1 430 880	1 548 809
Ack resultat	-876 026	-1 725 503	-2 547 901	-3 383 740	-4 191 405	-4 938 775	-7 580 270	-10 686 227	-12 904 427
Låneskuld	År 1 37 329 300	År 2 37 329 300	År 3 37 329 300	År 4 37 329 300	År 5 37 329 300	År 6 37 329 300	År 10 36 823 696	År 16 35 872 297	År 20 35 079 303

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-20 är 3,44%

Föreningen avser att följa en serie amorteringstid om 67 år, inklusive första fem årens amorteringsfrihet.

Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 10,425 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

Antagen inflationsnivå 2,0%

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETULA I OBBOLA

Org. nr 769643–1092

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen har erhållit en indikativ ränteeffert från SoliFast Finansiering KB med en genomsnittlig ränta 3,44% (3 månader och 3 år) per 2026-04-09 för sin långfristiga finansiering.
- G. Föreningen kommer att amortera lånet efter en rak amorteringsplan per år som anpassas till K3:s regelverk gällande komponentavskrivningarna, dock inte längre tid än genomsnittliga nyttjandeperioden.
- H. Årsavgifter kan komma justeras högre än vad prognosen anger i kostnadskalkylen. Årsavgift år 6 justeras utöver schablon med +2%.
- I. Föreningen kan komma att lånefinansiera för yttreunderhållet utöver vad som anges i kostnadskalkylen.
- J. Boverket har lämnat sitt godkännande om föreningens val av intygsgivare av kostnadskalkylen.
- K. Föreningen har erhållit en räntegaranti från Panghus Entreprenad AB. Garantin innebär att Panghus Entreprenad AB åtar sig att till föreningen, genom ett engångsbelopp på föreningens avräkningsdag, ersätta den del av föreningens genomsnittliga "fasta" låneränta som överstiger 3,33 procent per år, beräknad på föreningens faktiska lånevolym under en period om 36 månader.

Garantin avser uteslutande räntekostnader hänförliga till lån med fast ränta och omfattar inte lån med rörlig ränta, amorteringar, avgifter eller andra finansieringskostnader.

Stockholm

Bostadsrättsföreningen Betula i Obbola

Per Johansson Enlund

Mia Malmström

Signering har gjorts digitalt

INTYG av KOSTNADSKALKYL

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL), granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Betula i Obbola (org.nr 769643-1092) och får avge följande intyg.

Bostadsrättsföreningen kommer genom nyproduktion att omfatta 20 bostadslägenheter i 3 längor kedjehus, 8 enbostadshus samt komplementbyggnader inom fastigheterna Soldatänet 1, Soldatänet 2, Rävfarman 1 samt Sönsgränd 1 i Umeå kommun. Placeringen av husen är så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Uppgifter i kalkylen

Bedömning har gjorts att kalkylen innehåller uppgifter som är riktiga samt av väsentlighet och betydelse för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna bedöms också samstämmiga med tillgängliga handlingar och övriga förhållanden som är kända av oss.

Granskning av gjorda beräkningar

Granskningen utgår från en anskaffningskostnad om 91 734 300 kr. Beräkningarna redovisar årsavgifter som täcker kalkylerade kostnader, amorteringar och avsättningar för framtida underhåll. Känslighetsanalysen beskriver på ett rimligt sätt avgifternas nivåer i händelse av förändringar i inflation och räntekostnader. Genomförda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Med bakgrund av den genomförda granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Då produktionen på plats ännu inte påbörjats har behovet av eget platsbesök inte bedömts tillföra betydelse för granskningen och har därför ej genomförts.

Granskningen är baserad på handlingar som anges nedan.

Underteckning med datum enl. digital signering

Per Morelius
Mascal AB

Anders Uby
Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB

Behöriga av Boverket att enligt 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) utfärda intyg för bostadsrättsföreningar samt omfattas av ansvarsförsäkring.

Förteckning över handlingar som legat till grund för granskningen

Handling	Datering	Parter, utställare
Registreringsbevis PH Platsoptimera 3.5 AB	2023-10-30	Bolagsverket
Registreringsbevis brf	2026-02-09	Bolagsverket
Stadgar brf (registrerade)	2026-02-09	Bolagsverket
Bygglov	2025-10-03	Umeå kommun
Översiktsplan (bygglovshandling)	2025-10-03	
Fastighetsutdrag Rävfarmer 1	2026-04-08	Metria
Fastighetsutdrag Soldatänget 1	2026-04-08	Metria
Fastighetsutdrag Soldatänget 2	2026-04-08	Metria
Fastighetsutdrag Söngården 1	2026-04-08	Metria
Ränteoffert	2026-04-09	SoliFast Finansiering KB
Offert Nyproduktion	2026-04-16	Panghus Entreprenad AB
Utfästelse Rantegaranti	2026-04-10	Panghus Entreprenad AB
Amorteringsberäkning	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Avskrivningsunderlag	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Beräkn. prel. taxeringsvärde	Odaterat	Panghus Entreprenad AB
Beslut om intygsgivare	2026-04-15	Boverket

Med 'Brf' avses den granskade bostadsrättsföreningen.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-20 05:20:49 UTC+00:00

PER JOHANSSON ENLUND



SE BankID - 0354a723-ff19-4fac-88d8-d5e6c033ed04

2026-04-20 06:06:18 UTC+00:00

Mia Birgitta Malmström



SE BankID - 897ac984-e18f-49a1-882c-b66c3c7c8e1a

2026-04-20 06:36:50 UTC+00:00

Per Magnus Morelius



SE BankID - 192a19f0-8d9e-4091-9e40-8d75912ab590

2026-04-20 09:45:03 UTC+00:00

Anders Olof Uby



SE BankID - 415b2b80-4021-4321-a7d2-5f3215824431