

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORRMASKINEN
ORG.NR 769636-9557

Föreningens ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Teknisk underhållsplan
- K. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Föreningens ändamål och tidpunkt för upplåtelse

Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen, org.nr 769636-9557, ("Föreningen"), i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i byggnader på Föreningens fastigheter; UMEÅ BORRMASKINEN 1, 20 och 21 ("Fastigheterna"), upplåta bostadslägenheter till nyttjade utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark inom Fastigheterna om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas "Bostadsrättshavare". Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter att denna plan intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning etapp nr 1 beräknas ske 2024-07-01 och inflyttning etapp nr 2 beräknas ske 2024-09-10

Föreningens förvärv

Föreningen förvärvade Fastigheterna den 24 februari 2023 genom köp av Kv Borrmaskinen AB, org.nr 559055-9778, ("Aktiebolaget") som vid tidpunkten var civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna. Föreningen har i en efterföljande transaktion 27 februari 2023 förvärvat Fastigheterna av Aktiebolaget, varefter Aktiebolaget avses att likvideras. Förvärvet av Fastigheterna har skett till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

Redovisningen av förvärvet av Fastigheterna genom köp av Aktiebolaget har redovisats enligt RedU9 samt K3 (BFNAR 2012:1). Detta innebär att efter att Fastigheterna köpts ut från Aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av Fastigheterna med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på Föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer Föreningen som omkostnadsbelopp för Fastigheterna inte kunna tillgodoräkna sig köpeskillingen för Aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att om Föreningen skulle vidareförsälja Fastigheterna att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av Fastigheterna i princip endast kan bli aktuellt i det fall Föreningen sätts i likvidation eller konkurs.

Slutlig förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för Fastigheterna och där uppförda byggnader. Eventuellt förändrad förvärvskostnad i jämförelse med slutlig anskaffningskostnad enligt avsnitt D kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av Aktiebolaget.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror alternativt erhållna offerter. Låneräntan utgör en schablonränta. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Den ekonomiska planen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader enligt teknisk underhållsplan under avsnitt J. görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 50 000 kronor samt en årlig avsättning på 30 kr/kvm (71 796 kronor). Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Umeå Borrmaskinen 1, 20 & 21
Adress	Sandåsvägen 4C, Sandåsvägen 4D och Utfartsvägen 4 903 54 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbotten Län
Tomt	3 383 kvm och S:1: 995 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Två flerfamiljshus i fyra våningar. Lägenhetsförråd och UC i separata byggnader.
Byggnadsår:	2024
Antal lägenheter:	40 bostadslägenheter. Total bostadsarea 2 393,2 kvm

Detaljerad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Bärande väggar:	Betong.
Icke bärande väggar:	Stålregel med skivor av gips.
Yttertak:	Takstomme av trä, underlagstak av rå spont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av papp.
Fasad:	Sockel av cementburen skiva. Fasadbeklädnad limträpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattnings av behandlad plåt.
Balkonger:	Beläggning av betong. Tak omålad betong. Väggar av behandlad träpanel. Räcke av glas och aluminium på plan 11–13.
Installationer:	Uppvärmning med bergvärme. Distribution med vattenradiatorer. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
Hiss:	Hissar av typ maskinrumslös lin/hydraul hiss.
Fönster:	3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Entréparti i aluminium och glas, säkerhetsdörrar till lägenheter.
Brandteknisk klass:	Huset utförs i BR1-Byggnad.

Gemensamma anordningar

Följande installationer har anlagts; Bergvärmeinstallationer för värmeleverans. Gruppanslutning för bredband. Ledningar för kraft/belysning, vatten, spill- och dagvatten.

Lägenhetsbeskrivning

Hall – Klinker/ekparkett, målade väggar och tak.

Vardagsrum - Öppen planlösning mot kök. Ekparkett och målade väggar och tak. Från vardagsrummet kommer man ut till uteplats alternativt balkong.

Kök – Målade köksluckor i melamin/träkärna i mdf, bänkskiva i laminat eller sten. Induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl, frys, (kombinerad kyl/frys i mindre lägenheter) diskmaskin samt kakel ovan arbetsytor. Köksfläkt och vitvaror i vitt alternativt rostfritt. Ekparkett, målade väggar och tak.

Badrum - Helkaklat. Spegel med belysning, tvättställ med kommod, WC och duschhörna. Torktumlare och tvättmaskin alternativt kombimaskin i mindre lägenheter. Målat tak. I några lägenheter finns bastu.

Sovrum – Ekparkett, målade väggar och tak.

Allmänna utrymmen

UC: Målad betong. Målade väggar och tak.

Lägenhetsförråd: Dammbunden betong. Målade väggar och tak. Trådnättsväggar.

Trapphus: Plan och stegbeläggning av keramik. Keramik golv och sockel. Målade väggar. Ljudabsorbenter i tak. Räcke och handledare av stål.

Postfack: Postfack vid entré och tidningshållare vid lägenhetsdörr.

Fordonsrum: Stålglättad betong. Målade väggar och tak

Parkering: 12 carports och 21 öppna platser (varav två hcp/gästparkeringar). Uthyrning enligt separat avtal av carport och öppna platser exklusive hcp. Asfaltsbeläggning. Parkeringsplatserna förbereds för att möjliggöra ladd plats. Förbruknings el för ladd plats debiteras den som hyr parkeringsplatsen.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsytor, lekplats, belysning, kör- och gångvägar mm. Byggnaderna ligger i anslutning till kommunalväg med kommunal renhållning av väg och belysning.

C. FÖRSÄKRING

Byggnaderna fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

I det fall föreningen vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens fastighet har redovisats i en registrerad ekonomisk plan, eller på en föreningsstämma, måste föreningen ha Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av inbetald insats. Sådan kostnad avseende säkerhet utgör inte en löpande kostnad enligt avsnitt E utan en förvärvskostnad enligt avsnitt D.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. (inklusive; entreprenadkostnad, bildningskostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms samt 50 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen avseende Likviditetsreserv/Initial reparationsfond)

Summa att finansiera/Slutlig anskaffningskostnad	128 120 000 kr
---	-----------------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till (hyreshus) taxeringsår 2022-2024;	
för byggnader	56 000 000 kr (82%)
för mark	12 400 000 kr (18%)
Summa beräknat taxeringsvärde	68 400 000 kr (100%)

*Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark

Byggnad	104 852 632 kr
Mark	23 217 368 kr
Summa	128 070 000 kr

**Avser anskaffningskostnad exkl Likviditetsreserv/Initial reparationsfond*

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	9 971 667 kr	Pantbrev	1 år	4,15%	Ej fastställd
Nytt lån	9 971 667 kr	Pantbrev	3 år	3,75%	Ej fastställd
Nytt lån	9 971 666 kr	Pantbrev	5 år	3,65%	Ej fastställd
Genomsnittsränta offert:				3,85%	
Schablonränta i plan:				4,00%	

Summa lån: 29 915 000 kr

Insatser: 98 205 000 kr

Summa finansiering 128 120 000 kr

I planen räknar föreningen med att amortera lånen på 100 år motsvarande 299 150 kronor per år. I planen används en schablonränta på 4,00%. Schablonräntan överstiger ränta enligt offert daterad 2024-05-30.

Vid tidpunkt för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	1 196 600 kr	500 kr/kvm
Avskrivningar *	1 048 526 kr	438 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	2 245 126 kr	938 kr/kvm

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, Teknisk	100 000 kr	42 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, Ekonomisk	85 000 kr	36 kr/kvm
Revision	27 500 kr	11 kr/kvm
Styrelsearvoden	27 500 kr	11 kr/kvm
Försäkringar	45 000 kr	19 kr/kvm
Elförbrukning, uppvärmning via bergvärme	200 000 kr	84 kr/kvm
Elförbrukning, gemensamma ytor och anläggningar	40 000 kr	17 kr/kvm
Elförbrukning, hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Sophantering	50 000 kr	21 kr/kvm
Vatten och avlopp	90 000 kr	38 kr/kvm
Hissar	15 000 kr	6 kr/kvm
Städning	20 000 kr	8 kr/kvm
Snöröjning/Sopning	30 000 kr	13 kr/kvm
Tv och Bredband	132 000 kr	55 kr/kvm
Övrigt/Löpande underhåll	45 000 kr	19 kr/kvm
Summa driftskostnader **	907 000 kr	379 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder (eller motsv.), ***	0 kr	0 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **3 152 126 kr** **1317 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	71 796 kr	30 kr/kvm
--	-----------	-----------

Räntor	1 196 600 kr	500 kr/kvm
Amorteringar	299 150 kr	125 kr/kvm
Summa driftskostnader	907 000 kr	379 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1, 2 474 546 kr 1034 kr/kvm

Årsavgifter, *****	2 116 346 kr	884 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Årsavgifter; TV och bredband	132 000 kr	55 kr/kvm
Årsavgifter; hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Parkeringar	226 200 kr	95 kr/kvm
Summa övriga intäkter	358 200 kr	150 kr/kvm
Summa intäkter år 1	2 474 546 kr	1034 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1	-677 580 kr	-283 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 474 546 kr	1034 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-3 152 126 kr	-1317 kr/kvm
Återföring avskrivning	1 048 526 kr	438 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	370 946 kr	155 kr/kvm
Amortering	-299 150 kr	-125 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	71 796 kr	30 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000 kr	21 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	121 796 kr	51 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas schablonmässigt till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Byggnaderna ska komponentindelas och skrivas av i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

** Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. I avsnitt G återfinns uppgift om beräknad förbrukning av förbrukningsel för respektive enhet.

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå är 1 630 kr/lgh (2024). Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Styrelsen har upprättat en underhållsplan enligt punkt J. För att täcka prognosticerade underhållskostnader samt oförutsedda ränteförändringar görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond samt en årlig avsättning.

***** I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årskostnad bredband	Beräknad årskostnad hushållsel	Andelstal	Beräknad inflytt
1-1001	5 ROK	89,1	3 395 000	38 103	6 566	78 793	884	3 300	5 792	3,7230%	2024-07-01
1-1002	2 ROK	48,4	1 720 000	35 537	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-07-01
1-1003	2 ROK	36,2	1 595 000	44 061	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-07-01
1-1004	3 ROK	69,9	2 395 000	34 263	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-07-01
1-1005	1 ROK	28,5	1 295 000	45 439	2 100	25 203	884	3 300	1 853	1,1909%	2024-07-01
1-1101	5 ROK	97,9	3 850 000	39 326	7 215	86 575	884	3 300	6 364	4,0908%	2024-07-01
1-1102	2 ROK	48,4	1 795 000	37 087	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-07-01
1-1103	2 ROK	36,2	1 640 000	45 304	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-07-01
1-1104	3 ROK	69,9	2 495 000	35 694	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-07-01
1-1105	2 ROK	35,9	1 570 000	43 733	2 646	31 747	884	3 300	2 334	1,5001%	2024-07-01
1-1201	5 ROK	97,9	3 895 000	39 785	7 215	86 575	884	3 300	6 364	4,0908%	2024-07-01
1-1202	2 ROK	48,4	1 845 000	38 120	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-07-01
1-1203	2 ROK	36,2	1 695 000	46 823	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-07-01
1-1204	3 ROK	69,9	2 550 000	36 481	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-07-01
1-1205	2 ROK	35,9	1 625 000	45 265	2 646	31 747	884	3 300	2 334	1,5001%	2024-07-01
1-1301	3 ROK	72,4	4 195 000	57 942	5 335	64 025	884	3 300	4 706	3,0252%	2024-07-01
1-1302	3 ROK	83,9	4 625 000	55 125	6 183	74 194	884	3 300	5 454	3,5058%	2024-07-01
2-1001	4 ROK	85,9	3 195 000	37 194	6 330	75 963	884	3 300	5 584	3,5893%	2024-09-10
2-1002	2 ROK	48,4	1 720 000	35 537	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-09-10
2-1003	2 ROK	36,2	1 595 000	44 061	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-09-10
2-1004	3 ROK	69,9	2 495 000	35 694	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-09-10
2-1005	1 ROK	28,5	1 295 000	45 439	2 100	25 203	884	3 300	1 853	1,1909%	2024-09-10
2-1006	3 ROK	68,7	2 445 000	35 590	5 063	60 753	884	3 300	4 466	2,8706%	2024-09-10
2-1007	3 ROK	68,1	2 340 000	34 361	5 018	60 222	884	3 300	4 427	2,8456%	2024-09-10
2-1101	4 ROK	85,9	3 295 000	38 359	6 330	75 963	884	3 300	5 584	3,5893%	2024-09-10
2-1102	2 ROK	48,4	1 795 000	37 087	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-09-10
2-1103	2 ROK	36,2	1 640 000	45 304	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-09-10
2-1104	3 ROK	69,9	2 595 000	37 124	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-09-10
2-1105	2 ROK	35,9	1 570 000	43 733	2 646	31 747	884	3 300	2 334	1,5001%	2024-09-10
2-1106	3 ROK	68,7	2 545 000	37 045	5 063	60 753	884	3 300	4 466	2,8706%	2024-09-10
2-1107	3 ROK	68,1	2 395 000	35 169	5 018	60 222	884	3 300	4 427	2,8456%	2024-09-10
2-1201	4 ROK	85,9	3 395 000	39 523	6 330	75 963	884	3 300	5 584	3,5893%	2024-09-10
2-1202	2 ROK	48,4	1 845 000	38 120	3 567	42 801	884	3 300	3 146	2,0224%	2024-09-10
2-1203	2 ROK	36,2	1 695 000	46 823	2 668	32 012	884	3 300	2 353	1,5126%	2024-09-10
2-1204	3 ROK	69,9	2 695 000	38 555	5 151	61 814	884	3 300	4 544	2,9208%	2024-09-10
2-1205	2 ROK	35,9	1 625 000	45 265	2 646	31 747	884	3 300	2 334	1,5001%	2024-09-10
2-1206	3 ROK	68,7	2 590 000	37 700	5 063	60 753	884	3 300	4 466	2,8706%	2024-09-10
2-1207	3 ROK	68,1	2 440 000	35 830	5 018	60 222	884	3 300	4 427	2,8456%	2024-09-10
2-1301	3 ROK	72,4	4 195 000	57 942	5 335	64 025	884	3 300	4 706	3,0252%	2024-09-10
2-1302	3 ROK	83,9	4 625 000	55 125	6 183	74 194	884	3 300	5 454	3,5058%	2024-09-10
40 st		2393,2	98 205 000	41 035	176 362	2 116 346	884	132 000	155 558	100%	
Övrigt	Antal	Månads hyra	Summa årshyror		Beräknad årshyra	Beräknad vakans					
Parkering med motorvärmare	19	550	125 400		125 400	0%					
Carport	12	700	100 800		100 800	0%					
			226 200		226 200						

Arean per lgh. är mätt på ritning. Andelstal är fördelade utifrån yta.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader avseende; hushållsel, bredband och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Föreningen kan komma att upphandla hushållsel gemensamt. Fast avgift och förbrukning kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang för hushållsel. Bostadsrättstillägget till hemförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen.

Ovanstående beräknade förbrukningskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet beroende på förbrukning, personer i hushållet och typ av abonnemang etc.

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Resultatprognos	Not															
Årsavgifter	2 116 346	2 126 928	2 137 562	2 148 250	2 158 991	2 169 786	2 180 635	2 191 538	2 202 496	2 213 509	2 224 576	2 235 699	2 246 878	2 258 112	2 269 403	2 280 750
Övriga intäkter	358 200	365 364	372 671	380 125	387 727	395 482	403 391	411 459	419 688	428 082	436 644	445 377	454 284	463 370	472 637	482 090
Summa intäkter	2 474 546	2 492 292	2 510 234	2 528 375	2 546 719	2 565 268	2 584 027	2 602 998	2 622 185	2 641 591	2 661 220	2 681 076	2 701 162	2 721 482	2 742 040	2 762 840
Driftskostnader	907 000	925 140	943 643	962 516	981 766	1 001 401	1 021 429	1 041 858	1 062 695	1 083 949	1 105 628	1 127 740	1 150 295	1 173 301	1 196 767	1 220 703
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87 751
Avskrivningar	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526
Räntenetto	1 196 600	1 184 634	1 172 668	1 160 702	1 148 736	1 136 770	1 124 804	1 112 838	1 100 872	1 088 906	1 076 940	1 064 974	1 053 008	1 041 042	1 029 076	1 017 110
Summa kostnader	3 152 126	3 158 300	3 164 837	3 171 744	3 179 028	3 186 698	3 194 760	3 203 222	3 212 093	3 221 381	3 231 094	3 241 241	3 251 830	3 262 870	3 274 370	3 374 090
Årets resultat	-677 580	-666 009	-654 603	-643 369	-632 310	-621 429	-610 733	-600 225	-589 909	-579 790	-569 874	-560 165	-550 668	-541 388	-532 330	-611 250
Avsättning underhållsfond	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796	71 796
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-749 376	-737 805	-726 399	-715 165	-704 106	-693 225	-682 529	-672 021	-661 705	-651 586	-641 670	-631 961	-622 464	-613 184	-604 126	-683 046
Fritt eget kapital ackumulerat	-749 376	-1 487 181	-2 213 580	-2 928 745	-3 632 851	-4 326 077	-5 008 606	-5 680 626	-6 342 331	-6 993 917	-7 635 588	-8 267 549	-8 890 012	-9 503 196	-10 107 322	-10 790 368
Bundet eget kapital ackumulerat	98 205 000	98 276 796	98 348 592	98 420 388	98 492 184	98 563 980	98 635 776	98 707 572	98 779 368	98 851 164	98 922 960	98 994 756	99 066 552	99 138 348	99 210 144	99 281 940
Summa eget kapital ackumulerat	97 455 624	96 789 615	96 135 012	95 491 643	94 859 333	94 237 903	93 627 170	93 026 946	92 437 037	91 857 247	91 287 372	90 727 207	90 176 540	89 635 152	89 102 822	88 491 572
Kassaflödesprognos																
Summa intäkter	2 474 546	2 492 292	2 510 234	2 528 375	2 546 719	2 565 268	2 584 027	2 602 998	2 622 185	2 641 591	2 661 220	2 681 076	2 701 162	2 721 482	2 742 040	2 762 840
Summa kostnader	-3 152 126	-3 158 300	-3 164 837	-3 171 744	-3 179 028	-3 186 698	-3 194 760	-3 203 222	-3 212 093	-3 221 381	-3 231 094	-3 241 241	-3 251 830	-3 262 870	-3 274 370	-3 374 090
Återföring avskrivningar	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526	1 048 526
Kassaflöde från löpande drift	370 946	382 518	393 923	405 157	416 217	427 097	437 793	448 302	458 618	468 736	478 652	488 361	497 858	507 139	516 197	437 276
Amorteringar	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150	-299 150
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-400 000	0
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000															
Summa kassaflöde	121 796	83 368	94 773	106 007	117 067	127 947	138 643	149 152	159 468	169 586	179 502	189 211	198 708	207 989	-182 953	138 126
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	121 796	205 164	299 937	405 944	523 010	650 957	789 601	938 753	1 098 220	1 267 806	1 447 308	1 636 519	1 835 228	2 043 216	1 860 263	1 998 389
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322	1 120 322
Kalkylränta för respektive år	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Not

*) Antagen inflation är 2% årligen avseende "Driftskostnader" och "Övriga intäkter" samt 0,5% avseende "Årsavgifter"

Räntekänslighet

Ändring av räntesats mot nuläge:	i %	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Räntesats	i %	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
Räntekostnad	i Kronor	897 450	1 196 600	1 495 750	1 794 900	2 094 050
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	759	884	1 009	1 134	1 259
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta i %		-16,5%	0,0%	14,1%	28,3%	42,4%

Anskaffning och finansiering

	<u>Not</u>				
Anskaffningsutgift	Per Kvm 1)	53 535			
Insatser och Upplåtelser	Per Kvm 1)	41 035	i % av anskaffningsutgift	76,7%	
Lån	Per Kvm 1)	12 500	i % av anskaffningsutgift	23,3%	
				100,0%	

<u>Per år</u>		<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 7</u>	<u>År 8</u>	<u>År 9</u>	<u>År 10</u>	<u>År 11</u>	<u>År 12</u>	<u>År 13</u>	<u>År 14</u>	<u>År 15</u>	<u>År 16</u>
Lån	Per Kvm 1)	12 500	12 375	12 250	12 125	12 000	11 875	11 750	11 625	11 500	11 375	11 250	11 125	11 000	10 875	10 750	10 625
Räntekostnader	Per Kvm 1)	500	495	490	485	480	475	470	465	460	455	450	445	440	435	430	425
Årsavgifter	Per Kvm 1)	884	889	893	898	902	907	911	916	920	925	930	934	939	944	948	953
Övriga intäkter	Per Kvm 1)	150	153	156	159	162	165	169	172	175	179	182	186	190	194	197	201
Driftskostnader	Per Kvm 1)	379	387	394	402	410	418	427	435	444	453	462	471	481	490	500	510
Kassaflöde från löpande Drift	Per Kvm 1)	155	160	165	169	174	178	183	187	192	196	200	204	208	212	216	183
Avsättning UH-fond plus avskrivning	Per Kvm 1)	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
Avskrivningar	Per Kvm 1)	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
Avsättning UH-fond	Per Kvm 1)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Kalkylränta för respektive år		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<u>Nödvändig nivå på årsavgifter:</u>		884	884	884	883	883	883	883	883	884	884	885	885	886	887	888	925
Vald nivå på årsavgifter		884	889	893	898	902	907	911	916	920	925	930	934	939	944	948	953
Låneränta + 1 procentenhet		1009	1008	1006	1005	1003	1002	1001	1000	999	998	997	996	996	995	995	1032
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		14,1%	14,0%	13,9%	13,7%	13,6%	13,4%	13,3%	13,2%	13,0%	12,9%	12,7%	12,6%	12,4%	12,3%	12,1%	11,5%
Inflation + 1 procentenhet		884	886	888	891	893	896	899	902	905	909	913	917	922	927	932	980
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	1,1%	1,4%	1,8%	2,1%	2,5%	2,8%	3,2%	3,6%	4,1%	4,5%	5,0%	5,9%

Not

1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta

	Bedömd livslängd	Bedömd kostnad avseende underhåll och utbyte 1-50 år	År 1-5	År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-25	År 26-30	År 31-35	År 36-40	År 41-50
<u>Byggnadernas komponenter</u>											
Stomme och grund	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stomkomponenter/innerväggar	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
El	50	4 960 000	-	-	-	-	1 736 000	-	-	-	3 224 000
Fasad	50	3 100 000	-	-	350 000	-	1 200 000	-	350 000	-	1 200 000
Fönster	50	1 860 000	-	-	-	-	-	-	-	-	1 860 000
Yttertak	40	1 240 000	-	-	-	-	-	-	1 240 000	-	-
Ventilation	25	1 240 000	-	-	50 000	-	570 000	-	50 000	-	570 000
Värme och sanitet	50	3 720 000	-	-	-	-	1 860 000	-	-	-	1 860 000
Hiss	25	1 240 000	-	-	-	-	620 000	-	-	-	620 000
		17 360 000	-	-	400 000	-	5 986 000	-	1 640 000	-	9 334 000
Per Kvm		7 254	-	-	167	-	2 501	-	685	-	3 900
<u>Byggnadernas komponenter - där underhåll åvilar bostadsrättshavaren</u>											
Köksinredning	30										
Vitvaror	15										
Inre ytskick	15										

Not

Teknisk underhållsplan är framtagen av entreprenören avseende byggnader enligt beskrivning punkt B i ekonomisk plan. Bedömd livslängd bygger på erfarenhetssiffror samt information från fabrikanter.

Underhållsplan omfattar inte byggnadernas komponenter där underhåll åvilar bostadsrättshavaren samt bostadsrättshavarens löpande drift och underhåll som beskrivs i bostadsrättshavarens bopärm.

Den verkliga livslängden anses i många fall överstiga bedömd livslängd. Utbyte av komponent eller anläggning bör därför inte göras utan bedömning vid den givna tidpunkten.

Föreningen måste löpande okulärbesiktiga byggnader och anläggningar samt utföra löpande drift och underhåll enligt beskrivning i byggnadspärm/iBinder

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader avseende; hushållsel, bredband och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Föreningen kan komma att upphandla hushållsel gemensamt. Fast avgift och förbrukning kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje Bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang för hushållsel. Bostadsrättstillägget till hemförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda samt innan samtliga etapper är uppförda. 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 därav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättas med OF Bygg AB, Org.nr 559241-8676.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Signatursida följer

Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen, Org.nr 769636-9557

Dagen för vår digitala underskrift

Digital signatur

Håkan Eriksson

Digital signatur

Stefan Fredriksson

Digital signatur

Tomas Gullehag



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.06.2024 16:43

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 26.06.2024 14:34

DOCUMENT ID:

HJxwA9YKIO

ENVELOPE ID:

B1x8C9FtLR-HJxwA9YKIO

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan [BRF Borrmaskinen].pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Håkan Eriksson hakan@umaninvest.se	 Signed Authenticated	26.06.2024 14:39 26.06.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/02) IP: 95.203.58.26
TOMAS GULLEHAG tompagullehag@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.06.2024 14:40 26.06.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/01) IP: 217.213.152.35
Johan Stefan Fredrik Fredriksson fredrikstefansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.06.2024 16:43 26.06.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/25) IP: 193.181.34.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen, org nr 769636-9557, Umeå kommun, elektroniskt signerad av styrelsen 2024-06-26, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger den ekonomiska planen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Borrmaskinen. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den företagna granskningen visar att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Jag finner att den ekonomiska planens förutsättningar är uppfyllda för registrering hos Bolagsverket.

Grund för uttalanden

Insatserna och avgifterna är sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till Umeås bostadsmarknad och marknadsvärden, 28 lägenheter av har hittills sålts med förhandsavtal. Den ekonomiska planen avser en slutlig kostnad enligt stämmobeslut. Enligt planen kommer det att finnas två huskroppar med sammanlagt 40 lägenheter, 12 carports och 21 parkeringsplatser. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt, i två etapper. Det är min bedömning att husen är så nära placerade varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Jag har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheterna då fotodokumentation bekräftar byggnaderna.

Jag har utfört granskningen enligt Boverkets allmänna råd om intygets utformning och innehåll. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de underliggande entreprenörerna.

De faktiska uppgifterna som jag har inhämtat anser jag tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande. Inhämtade handlingar och åtgärder framgår nedan i företeckningen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens bokföring, medelsförvaltning, fastighetsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Liksom tillse att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras. Vidare skall styrelsen infria de löften och åtaganden som anges i den ekonomiska planen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2022-11-30 med dess underliggande handlingar, se nedan:
Stadgar antagna 2018-10-31 och registrerade av Bolagsverket, 2018-11-23.
Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Borrmaskinen, 2022-11-03.
Fastighetsinfo från Metria gällande Umeå Borrmaskinen 1, 20 och 21, 2022-11-03.
Beslut om bygglov, Byggnadsnämnden, Umeå kommun, 2022-07-04.
Plan-, fasad-, sektionsritningar, Byggnadsnämnden, 2021-2022.
Finansieringsförslag SEB, 2022-10-04.
Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av undertecknad 2022-12-02.

Ekonomisk plan elektroniskt signerad av styrelsen, 2024-06-26.
Registreringsbevis från Bolagsverket, 2024-06-24.
Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Kv Borrmaskinen AB, org nr 559055-9778, mellan Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425 och Brf Borrmaskinen, 2023-02-24.
Köpeavtal avseende fastigheterna Umeå Borrmaskinen 1, 20 och 21 mellan Kv Borrmaskinen AB, org nr 559055-9778, och Brf Borrmaskinen, tillträde och undertecknad 2023-02-27.
Revers, (bilaga 6.4 a till aktieöverlåtelseavtalet) avseende preliminär köpeskilling för aktieöverlåtelsen, långgivare är Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425, låntagare är Brf Borrmaskinen, undertecknad 2023-02-24.
Garantiutfästelse från Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425, innebärande ett förvärvande av eventuellt ej upplåtna lägenheter. Avtalstid är fem (5) år. Signerat 2024-06-26.
Allmän-/taxeringsinfo från Metria avseende Borrmaskinen 1, 20 och 21, 2024-06-25.
Entreprenadkontrakt mellan OF Bygg AB, org nr 559241-8676 och Brf Borrmaskinen, underskrivet av parterna 2023-07-07.
Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Västerbotten, gällande till 2024-05-31.
Offert/Prisindikation avseende slutfinansiering, SHB Umeå, 2024-05-30. Räntesatserna fastställs vid utbetalningstillfället.
Beräkning av taxeringsvärden enligt Skatteverkets modell, Grant Thornton, 2024-05-29.
Stämmoprotokoll från Brf Borrmaskinen visande beslut om fastställande av slutlig anskaffningskostnad, daterad och signerat 2024-06-26.
Interimistiskt slutbesked Hus 1 och västra förrådsbyggnad, Dnr BN-2022/00649, från Umeå kommun, 2024-06-27.
Prospekt från Boportens mäklare och samtal med mäklare som anger att 28 förhandsavtal tecknats till 2024-06-26, vilket visar på rimliga insatser/avgifter.
Underlag till 50-åriga underhållsplanens beräkningar, produkt från exploatören, maj 2024.
Fotodokumentation, byggnaderna exteriör och interiör, produkt från exploatören, maj/juni 2024.
Boverkets godkännande av Brf Borrmaskinens val av intygsgivare, Dnr 3555/2024, 2024-06-28.

Gävle 2024-06-28

.....

Jan Pettersson

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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.06.2024 12:13

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 28.06.2024 11:23

DOCUMENT ID:

Hy-oQbZ2I0

ENVELOPE ID:

B1wmZZ3LA-Hy-oQbZ2I0

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Borrmaskinen].pdf

2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Ekonomisk plan [BRF Borrmaskinen].pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Olof Pettersson	 Signed	28.06.2024 12:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23)
jan.pettersson@canreda.se	Authenticated	28.06.2024 12:12	Low	IP: 94.191.137.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen, org nr 769636-9557, Umeå kommun, elektroniskt signerad av styrelsen 2024-06-26, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger den ekonomiska planen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Borrmaskinen. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den företagna granskningen visar att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Jag finner att den ekonomiska planens förutsättningar är uppfyllda för registrering hos Bolagsverket.

Grund för uttalanden

Insatserna och avgifterna är sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till Umeås bostadsmarknad och marknadsvärden, 28 lägenheter av har hittills sålts med förhandsavtal. Den ekonomiska planen avser en slutlig kostnad enligt stämmobeslut. Enligt planen kommer det att finnas två huskroppar med sammanlagt 40 lägenheter, 12 carports och 21 parkeringsplatser. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt, i två etapper. Det är min bedömning att husen är så nära placerade varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Jag har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheterna då fotodokumentation bekräftar byggnaderna.

Jag har utfört granskningen enligt Boverkets allmänna råd om intygets utformning och innehåll. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de underliggande entreprenörerna.

De faktiska uppgifterna som jag har inhämtat anser jag tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande. Inhämtade handlingar och åtgärder framgår nedan i företeckningen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens bokföring, medelsförvaltning, fastighetsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Liksom tillse att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras. Vidare skall styrelsen infria de löften och åtaganden som anges i den ekonomiska planen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2022-11-30 med dess underliggande handlingar, se nedan:
Stadgar antagna 2018-10-31 och registrerade av Bolagsverket, 2018-11-23.
Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Borrmaskinen, 2022-11-03.
Fastighetsinfo från Metria gällande Umeå Borrmaskinen 1, 20 och 21, 2022-11-03.
Beslut om bygglov, Byggnadsnämnden, Umeå kommun, 2022-07-04.
Plan-, fasad-, sektionsritningar, Byggnadsnämnden, 2021-2022.
Finansieringsförslag SEB, 2022-10-04.
Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av undertecknad 2022-12-02.

Ekonomisk plan elektroniskt signerad av styrelsen, 2024-06-26.
Registreringsbevis från Bolagsverket, 2024-06-24.
Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Kv Borrmaskinen AB, org nr 559055-9778, mellan Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425 och Brf Borrmaskinen, 2023-02-24.
Köpeavtal avseende fastigheterna Umeå Borrmaskinen 1, 20 och 21 mellan Kv Borrmaskinen AB, org nr 559055-9778, och Brf Borrmaskinen, tillträde och undertecknad 2023-02-27.
Revers, (bilaga 6.4 a till aktieöverlåtelseavtalet) avseende preliminär köpeskilling för aktieöverlåtelsen, långgivare är Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425, låntagare är Brf Borrmaskinen, undertecknad 2023-02-24.
Garantiutfästelse från Umaninvest Umeå AB, org nr 556813-7425, innebärande ett förvärvande av eventuellt ej upplåtna lägenheter. Avtalstid är fem (5) år. Signerat 2024-06-26.
Allmän-/taxeringsinfo från Metria avseende Borrmaskinen 1, 20 och 21, 2024-06-25.
Entreprenadkontrakt mellan OF Bygg AB, org nr 559241-8676 och Brf Borrmaskinen, underskrivet av parterna 2023-07-07.
Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Västerbotten, gällande till 2024-05-31.
Offert/Prisindikation avseende slutfinansiering, SHB Umeå, 2024-05-30. Räntesatserna fastställs vid utbetalningstillfället.
Beräkning av taxeringsvärden enligt Skatteverkets modell, Grant Thornton, 2024-05-29.
Stämmoprotokoll från Brf Borrmaskinen visande beslut om fastställande av slutlig anskaffningskostnad, daterad och signerat 2024-06-26.
Interimistiskt slutbesked Hus 1 och västra förrådsbyggnad, Dnr BN-2022/00649, från Umeå kommun, 2024-06-27.
Prospekt från Boportens mäklare och samtal med mäklare som anger att 28 förhandsavtal tecknats till 2024-06-26, vilket visar på rimliga insatser/avgifter.
Underlag till 50-åriga underhållsplanens beräkningar, produkt från exploatören, maj 2024.
Fotodokumentation, byggnaderna exteriör och interiör, produkt från exploatören, maj/juni 2024.
Boverkets godkännande av Brf Borrmaskinens val av intygsgivare, Dnr 3555/2024, 2024-06-28.

Gävle 2024-06-28

.....

Veronika Larsson

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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.06.2024 12:46

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 28.06.2024 12:12

DOCUMENT ID:

HyxHt2-n80

ENVELOPE ID:

HkEtnZ38R-HyxHt2-n80

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Borrmaskinen].pdf

2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Ekonomisk plan [BRF Borrmaskinen].pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Veronika Larsson	 Signed	28.06.2024 12:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/15)
veronilarsson@hotmail.com	Authenticated	28.06.2024 12:46	Low	IP: 84.23.132.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed