

Ekonomisk plan
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKARNAS STAD

Org. nr. 769642-8049

UMEÅ KOMMUN

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD
Org.nr 769642-8049

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Parkering	4
1.5 Avfall	4
1.6 Gemensamma anordningar	4
1.7 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.8 Försäkringar	4
1.9 Ekonomisk förvaltning	5
1.10 Bredband	5
1.11 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	8
8.1 Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
Bilagor	
1 EKONOMISK PROGNOSE	
2 KÄNSLIGHETSANALYS	
3. UNDERHÅLLSPLAN	
4. BOLAGSVERKETS GODKÄNNANDE OM VAL AV INTYGSGIVARE	
5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

Allmänna förutsättningar för nyttjande:

Bostadsrättsföreningen Björkarnas Stad med org.nr 769642-8049 som registrerats hos Bolagsverket den 2024-12-18 samt dess nuvarande gällande stadgar registrerade 2025-03-05. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Beviljat bygglov av Umeå kommun

Ärende: Nybyggnad av tre parhus, två längor kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader.

Beslutsdatum: 2025-05-19

Diarenummer: BN 2025-000396

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

Laga kraftvunnen detaljplan 2024-12-26

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från SoliFast Finansiering KB.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar:	Långäcket 1 och Långäcket 2
Kommun:	Umeå
Adresser:	Färnsmyrvägen 5-33, 913 42 Umeå
Fastighetsareal:	7 559 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Par- och kedjehus i 2-plan
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme plan 1 och konvektorer plan 2.
Övrigt:	Carport
Tillval:	Laddbox för bil
Förråd:	Varje lägenhet har ett fristående oisolerat förråd
Grund:	Platta på mark
Fasad:	Trä
Tak:	Papp
Skötsel:	Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Undermätare finns i respektive bostad.
Mark:	Tomtmarken disponeras med nyttjanderätt av bostadsrättshavare. Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

9 stycken kedjehus á 142 kvm	1 278 kvm
6 stycken parhus á 132 kvm	<u>792 kvm</u>
Totalt bostadarea	2 070 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Skåpinredning, stenskiva med rostfri ho, integrerad diskmaskin, induktionshäll med fläkt och ugn, integrerad fristående kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Badrum entréplan:	Tvättställ, spegel, wc, takdusch med duschvägg och tvättpelare med tvättmaskin och kondensumlare. Frånluftsvärmepump Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, spegel, wc och inkaklat badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel.
Sovrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.
Vardagsrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar.
Trapp:	Vitmålad trätrappa med infälld trappbelysning i vägg, förråd under trapp. Vitmålade väggar och ekgolv.
Hall:	Klinkergolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.

1.4 Parkering

Parkering på egen tomt. Carport finns på respektive tomt.

1.5 Avfall

Egna sopkärl som förvaras på egen tomten. Eget abonnemang tecknas med leverantör.

1.6 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer inte ingå i någon gemensamhetsanläggning och belastas inte av något servitut.

1.7 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.8 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

1.9 Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.
Box 226
851 04 Sundsvall

1.10 Bredband

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning, ett uttag finns under trappan. Tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavare.

1.11 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2025, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	6 718 000
Byggnad, kr	24 192 000
Totalt, kr	30 910 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Värdeområde 2480018.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under oktober 2025.

Tillträde till lägenheterna kommer att ske med från januari-februari, 2026. Exakt tillträdesdag för respektive lägenhet kommer att framgå av upplåtelseavtalet.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2025-09-23 genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Platsoptimera Obbola Etapp 1 AB som ägde fastigheterna Långäcket 1 och Långäcket 2 i Umeå kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	24 046 637 kr
Entreprenadkostnad **	41 811 364 kr
Byggherrekostnader ***	<u>1 396 250 kr</u>
Summa uppförandekostnad	67 254 250 kr
Dispositionsfond	<u>50 000 kr</u>
Summa att finansiera	67 304 250 kr

* varav det skattemässiga värdet är 5 900 000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 90 150 kr och uttag av pantbrev 549 960 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 67 304 250 000 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Entreprenad AB (org. 556740-3760). Panghus Entreprenad AB (org.nr 556740-3760) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Entreprenadavtal tecknat 2025-09-23 med Panghus Entreprenad AB.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	39 825 000 kr
Beräknade nya lån *	<u>27 479 250 kr</u>
Summa finansiering	67 304 250 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 289 255 kr per år, dock amorteringsfritt första fem åren. Föreningen avser att följa en rak amorteringstid om 95 år, enligt 20-åriga prognosen som framgår i denna ekonomiska plan.

Det är dock viktigt att vara medveten om att månadskostnaderna kan öka när amorteringarna börjar efter amorteringsfriheten om fem år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att fullt ut täcka avskrivningar.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	884 832 kr
Amorteringar (under första fem åren)	0 kr
Driftkostnader **	249 716 kr
Ekonomisk förvaltning	24 000 kr
Revision	18 750 kr
Styrelsearvode	15 000 kr
Fastighetsförsäkring	65 000 kr
Samfällighetsavgift	- kr
Renhållning, miljöhus	- kr
Vatten	108 000 kr
Oförutsett	18 966 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
<u>Avsättning till reparationsfond ****</u>	<u>30 952 kr</u>
Summa kostnader	1 165 500 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från SoliFast Finansiering KB, 2025-09-19. Kalkylen är räknad på 3,22%.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

**** Enligt § 54 i stadgar. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns. Om underhållsplan eller kostnad i underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,1% av beräknat eller fastställt taxeringsvärde på föreningens fastighet. Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första 10 åren.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *1)	1 057 500 kr
<u>Årsavgifter vattenförbrukning²⁾</u>	<u>108 000 kr</u>
Summa intäkter	1 165 500 kr

*1 Kostnad för vatten, uppvärmning, hushållsel, sophämtning, Bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

*2 Årsavgift vatten faktureras enligt schablon 600 kr per månad, avläsning av förbrukning kan komma att ske för justering av schablon.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets- nummer	Hustyp	Area m ²	Antal RoK ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Insats, kr	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ⁴⁾	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskudsättning per lägenhet, kr
1	Kedjehus	142	5	6,80%	7,39%	2 445 000	450 000	2 895 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
2	Kedjehus	142	5	6,80%	6,79%	2 245 000	450 000	2 695 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
3	Kedjehus	142	5	6,80%	6,79%	2 245 000	450 000	2 695 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
4	Kedjehus	142	5	6,80%	6,79%	2 245 000	450 000	2 695 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
5	Kedjehus	142	5	6,80%	7,09%	2 345 000	450 000	2 795 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
6	Kedjehus	142	5	6,80%	7,09%	2 345 000	450 000	2 795 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
7	Kedjehus	142	5	6,80%	6,79%	2 245 000	450 000	2 695 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
8	Kedjehus	142	5	6,80%	6,79%	2 245 000	450 000	2 695 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
9	Kedjehus	142	5	6,80%	7,09%	2 345 000	450 000	2 795 000	71 940	5 995	7 200	1 869 369
10	Parhus	132	5	6,46%	6,18%	2 045 000	450 000	2 495 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
11	Parhus	132	5	6,46%	6,18%	2 045 000	450 000	2 495 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
12	Parhus	132	5	6,46%	6,18%	2 045 000	450 000	2 495 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
13	Parhus	132	5	6,46%	6,18%	2 045 000	450 000	2 495 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
14	Parhus	132	5	6,46%	6,18%	2 045 000	450 000	2 495 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
15	Parhus	132	5	6,46%	6,49%	2 145 000	450 000	2 595 000	68 340	5 695	7 200	1 775 822
Justering av andelstal				0,04%	0,00%						-	
Summa		2 070		100%	100%	33 075 000	6 750 000	39 825 000	1 057 500	88 125	108 000	27 479 250

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/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften, som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör. (våren 2025)

Hushållsel inkl. uppvärmning 2 000 kr/mån
Hemförsäkring 300 kr/mån
Bredband 350 kr/mån

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	32 490 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	19 239 kr/kvm
Belåning	13 275 kr/kvm
Kapitalkostnad, år 1	427 kr/kvm
Årsavgift exkl. vattenkonsumtion, år 1	511 kr/kvm
Årsavgift vattenkonsumtion	52 kr/kvm
Driftkostnad år 1	121 kr/kvm
Amortering (under fem första åren)	0 kr/kvm
Reparationsfond (yttre underhåll)	15 kr/kvm
Avskrivning	202kr/kvm
Kassaflöde, exkl dispositionsfond 50 000 kr	40 kr/kvm
Antal bostadsrättslägenheter	15 stycken
Sammanlagd bostadsareal	2 070 kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD

Org.nr 769642-8049

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 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 bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov.
- H. Erhållen ränteoffert från Solifast per 2025-09-19 med indikativa räntor. Till kommer uppläggningsavgift att betala på 15 000 kr till SoliFast Finansiering KB för finansieringen.
- I. Boverket har godkänt förenings val av intygsgivare.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Digital signering av styrelsen för denna ekonomiska plan

Bostadsrättsföreningen Björkarnas Stad

Per Johansson Enlund, ordförande

Tony Hjalmarsson

Magnus Jansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD
Org.nr 769642-8049

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter Bostäder	1 057 500	1 078 650	1 100 223	1 122 227	1 144 672	1 167 565	1 190 917	1 214 735	1 239 030	1 263 810	1 423 256	1 540 578
Årsavgifter Vatten	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	124 058	126 539	129 070	145 354	157 336
Årsavgift Avfall	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/m²	511	521	532	542	553	564	575	587	599	611	688	744
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	563	574	586	598	609	622	634	647	660	673	758	820
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 165 500	1 188 810	1 212 586	1 236 838	1 261 575	1 286 806	1 312 542	1 338 793	1 365 569	1 392 880	1 568 610	1 697 913
Kapitalkostnader												
Räntor	884 832	884 832	884 832	884 832	884 832	884 832	875 518	866 204	856 890	847 576	791 692	754 436
Amortering	0	0	0	0	0	0	289 255	289 255	289 255	289 255	289 255	289 255
Summa ränta och amortering	884 832	884 832	884 832	884 832	884 832	1 174 087	1 164 773	1 155 459	1 146 145	1 136 831	1 080 947	1 043 691
Driftkostnader - Summa	249 716	254 710	259 805	265 001	270 301	275 707	281 221	286 845	292 582	298 434	336 085	363 789
Föreningens gemensamma drift	141 716	144 550	147 441	150 390	153 398	156 466	159 595	162 787	166 043	169 364	190 731	206 453
Vatten	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	124 058	126 539	129 070	145 354	157 336
Avfall	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Fondavsättningar	30 952	31 571	32 202	32 847	33 503	34 174	34 857	35 554	36 265	36 991	41 657	45 091
anspråkande av underhållsfond 2035										42 665		
anspråkande av underhållsfond 2040											141 233	
anspråkande av underhållsfond 2045												0
Summa anspråkande av underhållsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42 665	141 233	0
Akkumulerad fondavsättning	30 952	62 523	94 726	127 572	161 075	195 249	230 106	265 660	301 925	296 251	393 025	568 154
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift ¹⁾											203 374	220 139
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203 374	220 139
Avskrivning	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113	418 113
Betalningsnetto	30 952	49 268	67 950	87 005	106 442	-162 987	-133 451	-103 511	-73 158	-42 384	-51 796	70 295
Akkumulerad kassa	80 952	130 220	198 170	285 175	391 617	228 630	95 179	-8 332	-81 490	-123 874	89 341	185 284
Resultat	-387 161	-368 845	-350 163	-331 108	-311 671	-291 845	-262 309	-232 369	-202 016	-171 242	-180 654	-58 563
Summa kostnader	1 165 500	1 171 113	1 176 839	1 182 679	1 188 636	1 483 967	1 480 851	1 477 858	1 474 992	1 472 255	1 662 063	1 672 710
Årets resultat ²⁾	-387 161	-368 845	-350 163	-331 108	-311 671	-291 845	-262 309	-232 369	-202 016	-171 242	-180 654	-58 563
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	280 668	286 281	292 007	297 847	303 804	309 880	316 078	322 399	328 847	335 424	581 116	629 019
Driftnetto	884 832	902 529	920 579	938 991	957 771	976 928	996 465	1 016 394	1 036 722	1 057 456	987 493	1 068 894
Ack resultat	-387 161	-756 006	-1 106 169	-1 437 277	-1 748 948	-2 040 793	-2 303 102	-2 535 471	-2 737 487	-2 908 729	-3 468 662	-3 888 151
Låneskuld	27 479 250	27 479 250	27 479 250	27 479 250	27 479 250	27 479 250	27 189 995	26 900 740	26 611 485	26 322 230	24 586 700	23 429 680

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-5 är 3,22%, år 6-15 är 3,22% och år 16-20 är 3,22%.

Föreningen avser att följa en rak amorteringstid om 95 år, efter de 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 10.074 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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKARNAS STAD
Org.nr 769642-8049

Bilaga Känslighetsanalys

Genomsnittliga årsavgift per m² om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	563	574	586	598	609	622	673	756	820
Antagen räntenivå + 1%	696	707	719	730	742	754	800	877	933
Antagen räntenivå + 2%	829	840	851	863	875	887	927	995	1047
Antagen räntenivå - 1%	430	442	453	465	477	489	546	639	707

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	563	576	589	602	615	629	688	802	882
Antagen inflationsnivå + 2%	563	577	591	606	621	637	704	853	956
Antagen inflationsnivå - 1 %	563	573	583	593	604	614	659	719	768

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.
Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 3,22%, år 6-15: 3,22% och år 16-20: 3,22%
Antagen inflationsnivå 2,0%

Översikt

Grunddata

Namn	Brf Björkarnas stad
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknings	Ingen indexering
Basår för index	2025

Utlåtande

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips

Yttertak: Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt

Fasad: Målad liggande träpanel.

Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram

Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvärmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft

VA-installationer: Avlopp av plast. KV/VV PEX

Elinstallationer: 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överstiga Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år.

Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel och fasadputs. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. Efter 45 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. Efter 50 år När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell. Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sätt sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Man bör regelbundet högtrycksspolavloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

El, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t.ex. ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloprör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	37 500 kr
					37 500 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 216 858 kr
					1 216 858 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	18 750 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	187 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloprör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	37 500 kr
					243 750 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	322 613 kr
					322 613 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 216 858 kr
Spola Avloppsstammar/Avloprör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	37 500 kr
					1 254 358 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	1 216 858 kr
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	18 750 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	215 625 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	187 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloprör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	37 500 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	322 613 kr
Putsa om fasad (ej aktuellt)	Fasad		50 år	Planerad	- kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	37 500 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	1 481 393 kr

1 841 505 kr

Åtgärder per kategori

Fasad

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	2045	20	15 st		1 000 kr	18 750 kr
Byta hängrännor och stuprör	2065	40	345 m		500 kr	215 625 kr
Måla träpanel	2040	15	4232,55 m2		230 kr	1 216 858 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2075	50	4232,55 m2		280 kr	1 481 393 kr
Putsa om fasaden (Ej aktuellt)	2075	50	m2		- kr	- kr

Mark & Utemiljö

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Byte trätrall/altan	2075	25	452,79 m2		570 kr	322 613 kr

Tak

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Måla om plåttak	2045	20	15 st		10 000 kr	187 500 kr
Papptak carport/förråd	2055	30	15 st		4 500 kr	67 500 kr

Vatten & Avlopp

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2035	10	15 st		2 000 kr	37 500 kr

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Björkarnas Stad*, organisationsnummer 769642-8049, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 5 huskroppar med 15 bostäder som upplåts med bostadsrätt samt komplementbyggnader. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Ängelholm, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal mellan Panghus Projektbolag 4 AB och Brf Björkarnas Stad avseende samtliga aktier i

PH Platsoptimera Obbola Etapp 1 AB, 2025-09-23

Balans- och resultatrappport PH Platsoptimera Obbola Etapp 1 AB, 2025-09-23

Beräkningar taxeringsvärden

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-05-21

Beviljat bygglov, Umeå kommun, 2025-05-19

Detaljplan, del av fastigheterna Obbola22:134 och Obbola 22:60, lagakraftvunnen 2024-12-26

Garanti och utfästelse slutlig kostnad och osålda bostäder, Panghus Entreprenad AB, 2025-09-23

Illustrationer, Waldemarson Arkitekter, 2025-04-01

Nybyggnadskarta, Umeå kommun, 2025-03-26

Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB, 2025-06-02

Registreringsbevis, Brf Björkarnas Stad, 2025-09-18

Registreringsbevis, Panghus Entreprenad AB, 2025-08-11

Registreringsbevis PH Platsoptimera Obbola Etapp 1 AB, 2025-10-01

Registreringsbevis, Panghus Projektbolag 4 AB, 2025-10-01

Ritningar, rumsbeskrivning, teknisk beskrivning och situationsplan

Ränteoffert Solifast, 2025-09-19

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-03-05

Startbesked, Umeå kommun, 2025-05-26

Totalentreprenadavtal, Panghus Entreprenad AB, 2025-09-23

Transportköpsintyg och Lagfartsansökan Umeå Långäntet 1 och Umeå Långäntet 2, 2025-09-23

Underhållsplan 2025-2075, Panghus Entreprenad

Utdrag ur Fastighetsregistret, Umeå Långäntet 1 och Umeå Långäntet 2, 2025-10-01

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Deltagare

PANGHUS ENTREPRENAD AB Sverige

Signerat med E-signering

2025-10-06 15:01:43 UTC

Undertecknare

Datum

Per Johansson
per.johansson@panghus.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.162.122

MAGNUS JANSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-10-06 18:32:16 UTC

Undertecknare

Datum

Magnus Jansson
magnus.jansson@panghus.se
19710908-5592

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.212.118

TONY HJALMARSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-10-07 04:56:53 UTC

Undertecknare

Datum

Tony Hjalmarsson
tony.hjalmarsson@panghus.se
+46704267525
19650505-2479

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.59.120

ANDERS UBY Sverige

Signerat med E-signering

2025-10-07 06:53:58 UTC

Undertecknare

Datum

Anders Uby
anders.uby@efin.se
+46722-53 14 66

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.249.75.6

Signerat med E-signering

2025-10-07 11:06:47 UTC

Undertecknare

Datum

Bengt Jansson
bengt@ampellen.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.225.208.28