

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLITNE I UMEÅ**  
**Org.nr: 769633–3793**

**2018-09-05**

# **EKONOMISK PLAN**



(Bildrendering: Optimera AB)

**Kungsgatan 63**

**i Umeå**

**DEN EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:**

- A. Allmänna förutsättningar, fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnad för föreningens fastigheter
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader  
Kapitalkostnader och driftskostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter  
Lägenhetsförteckning: redovisning av lägenheter, andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Prognos och känslighetsanalys
- G. Särskilda förhållanden

**TILL PLANEN FOGAD HANDLINGAR**

- Bilagor:
1. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
  2. Fastighetsdatautdrag avseende Umeå Forsete 29

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå, organisationsnummer: 769633–3793, som har sitt säte i Umeå kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (SFS 1999:1229) Föreningens redovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens anvisningar, BFNAR 2016:10, de så kallade K2-reglerna.

Föreningen har förvärvat den nybildade 3D-fastigheten Forsete 29 från Fastighetsbolaget Olsson-Åström HB, organisationsnummer: 969681–0176, som styckat av fastigheten från sin nuvarande fastighet Forsete 4 2017-05-10 för en köpeskilling på 19 500 000 kr. Balticgruppen Centrumhandel AB, organisationsnummer: 556749–9461, som äger fastigheten Forsete 5 har genom avstyckning bildat ytterligare en avstyckningslott, som genom regleringsavtal 2017-05-10 införlivats i fastigheten Forsete 29 för en regleringslikvid på 28 500 000 kr. Föreningen har därmed förvärvat sin fastighet för en total köpeskilling på 48 000 000 kr. Förvärvspriset grundas på en fastighetsvärdering av Värderingsinstitutet Norr AB 2017-02-21 och innebär ett pris på c:a 9 900 kr per byggnadstotalyta (BTA).

De två detaljplaner som ligger till grund för byggnationen vann laga kraft 2013-03-22 respektive 2015-09-22. 2017-04-28 antog styrelsen en preliminär kostnads kalkyl baserad på ovan redovisad kostnad för fastighetsförvärvet samt ett totalentreprenadkontrakt med Balticgruppen Bygg AB för uppförandet av föreningens hus för en entreprenadsumma på 189 300 000 kr inklusive moms. Priset är fast och ska inte indexregleras. I den mån de verkliga kreditivkostnaderna under byggnadstiden skulle avvika från de i kontraktet angivna ska kontraktssumman regleras så att den alltid slutar på det i kontraktet angivna priset, inklusive moms. Föreningen kommer inte att kunna erbjuda de boende några egna parkeringsplatser och har därför träffat avtal med Umeå parkerings AB (UPAB) om friköp från uppfyllande av parkeringsnormen till en ersättning om 3 677 000 kr. Tillsammans med kostnaderna för lagfart, pantbrevskostnader och kreditivkostnader under byggtiden samt en beräknad likviditetsreserv kommer därför den slutliga förvävs- och produktionskostnaden som redovisas i denna plan att uppgå till 243 985 000 kr.

Såväl förvärvet av fastigheten som byggentreprenaden sker till ett fast pris enligt ovan. Övriga förvärvskostnader är också kända i sin helhet. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Då den slutliga produktionskostnaden därmed är redovisad vid tidpunkten för tecknandet av upplåtelseavtalen krävs inget tillstånd av Bolagsverket för att upplåta bostadsrätt enligt ovanstående lagrum.

Finansieringen av produktionen och den slutliga låneplaceringen sker, efter upphandling, av Handelsbanken och Stadshypotek. Föreningens kommande kostnader är baserad på bedömningar gjorda under augusti 2018.

Den slutliga finansieringen till 85 % genom insatser och till 15 % genom lån med säkerhet i form av pantbrev i fastigheten. Samtliga bostäder kommer att upplåtas med bostadsrätt.

För att säkerställa finansieringen förbinder sig Balticgruppen AB, organisationsnummer: 556197–8734, att förvärva samtliga bostadsrätter, som vid färdigställandet inte är upplåtna med bostadsrätt. Därmed tillförsäkras föreningen en 100-procentig finansiering av förvärvet. Genom att Balticgruppen AB i ett sådant fall också tillträder bostadsrätten garanteras också föreningen årsavgifter från samtliga lägenheter.

I enlighet med föreningens stadgar är årsavgifterna beräknade utifrån lägenheternas andelstal. Andelstalen grundas på lägenheterna ytor med ett fast tillägg på 15 m<sup>2</sup> och ett extra tillägg på 10 m<sup>2</sup> för varje

extra toalett eller duschrum som lägenheten är försedd med. Insatserna är fastställda på marknadsmässig grund. Byggnationen pågår. Upplåtelsesdatum är 2018-09-30, eller det senare datum denna plan registreras av Bolagsverket. Tillträde och inflyttning kommer att ske 2019-02-28.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Husen har ritats av BIG Arkitekter i Köpenhamn.

Den nybildade fastigheten innehas med äganderätt av Brf Glitne i Umeå. För tillträde till fastigheten samt för tillgång till cykelparkering, soprum och övriga utrymmen som krävs för tillträde, drift och underhåll av fastigheten finns inskrivna servitut mot de underliggande fastigheterna Forsete 4 och 5.

### Läge och adress

Kungsgatan 63, 903 26 Umeå. (Adress och officiella lägenhetsnummer är ännu inte fastställda av Lantmäteriet). Föreningens lägenheter kan också nås genom ett trapphus mot Vasagatan.

### Tomt

Yta i horisontalplanet 619 m<sup>2</sup>. Höjd mellan c:a +24,6 och c:a +39,7 i kartsystem rh00. Urholkade fastigheter Forsete 4 och 5.

### Bostadsarea

Typ	Antal	Total per typ i m <sup>2</sup>
1 RoK	13	449,0
2 RoK	4	277,0
2,5 RoK	7	540,5
3 RoK	17	1 482,5
3,5 RoK	1	94,0
4 RoK	6	608,0
6 RoK	1	188,0
Summa:	49	Total bruksarea: 3 639,0

Samtliga ytuppgifter baseras på gällande arbetsritningar.

### P-platser

Föreningen kommer inte att kunna tillhandahålla egna p-platser för uthyrning. Platser kommer att kunna förhyras separat i garage.

### Cykeluppställning

Cykelställ i garaget under UTOPIA.

### Byggnaden form

En byggnad med i fyra plan med bostadsvåningar ovanför nuvarande galleria (Utopia).

### Lägenheter

Totalt 49 bostäder enligt ovan.

### Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme med vattenburet värmesystem med vattenburen golvvärme och enstaka radiatorer.

Korrigerig

Denna sida

2018-09-28

Lars-Erik Blom

Alf Larsson

Claes Mörk

**Ventilation**

Mekanisk till- & frånluftsventilation med värmeåtervinning med TFX-aggregat i varje lägenhet samt ett för allmänna utrymmen och ett för gemensamhetslokalen.

**Tvättstuga**

Ingen gemensam. Varje lägenhet är utrustad med tvättmaskin och torktumlare

**Lägenhetsförråd**

Alla lägenheter har tillgång till ett varmt lägenhetsförråd.

**Post och tidningshantering**

Postboxar i gatuplan innanför entréporten. Tidningshållare för de som prenumererar på papperstidningar på plan 7.

**Sophantering**

Sophantering med källsortering i källaren.

**Brandskydd**

Boendesprinklersystem i samtliga lägenheter och allmänna invändiga utrymmen.

**El-försörjning**

Föreningen kommer att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukningen kommer att debiteras i efterskott efter förbrukning som en separat del av årsavgiften till föreningen.

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje lägenhet. Invändiga belysningsarmaturer i våtutrymmen samt under överskåp i kök. Lamputtag i tak i övriga rum. Belysningsarmaturer i tak i kök framför inredning samt i hall. Belysningsarmaturer på gångvägar utomhus samt utanför entréer och i korridorer.

**Informationsöverföring**

Samtliga lägenheter kommer att ha fiberanslutning direkt till respektive lägenhet. I varje lägenhet finns ett lokalt datanät (LAN) samt ett koaxialnät som möjliggör TV-mottagning utan programkort i varje TV-mottagare. Upphandling av tjänsteleverantörer har påbörjats. Bredbandsnät med minst 100/100 MB kommer att finnas tillgängligt. Föreningen avser att teckna avtal om nätaccess med Umeå Energi Bredband samt tillse att de fria kanaler som en fastighetsägare är skyldig att tillhandahålla kommer att finnas tillgängligt. Övriga tjänster upphandlas och betalas direkt mot de tjänsteleverantörer som finns tillgängliga genom Umeå Energis bredbandsnät.

För inpassering finns kodlås i respektive entréport, samt vid föreningens entréer på plan 5 och 7. Kodlås finns också mot garagednfart och soprum. Samtliga lägenheter kommer att erhålla nyckeltaggar.

**TAXERINGSVÄRDEN**

Fastigheternas är idag endast taxerad som exploateringsmark. En preliminär taxering baserad på nu gällande värderingssystem för bostadsrätthuset redovisas nedan. Detta taxeringsvärde kommer inledningsvis inte att påverka utgående årsavgifter. Fastighetsskatten för 2018 och 2019 ingår i produktionskostnaden och betalas av Balticgruppen AB.

Enligt riksdagens beslut utgår en fastighetsavgift för bostäder, för närvarande 1 337 kr per lägenhet och år. Nyproducerade bostadshus är befriade från fastighetsavgift under 15 år. I denna plan finns därför ingen fastighetsavgift redovisad för år 1–6 och 11. Några underlag för beräkning av kostnader för 2019 finns ännu inte. Den preliminära taxeringen är därför gjord enligt reglerna för taxering av hyreshus åren 2016 – 2018 och redovisas nedan samt i avsnitt D Fastigheten innehåller en gemensamhetslokal. Fastighetsskatten för den lokalen uppgår preliminärt till 11 000 kr per år

<b>Taxering</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Summa</b>
Mark	231 000	16 400 000	16 631 000
Byggnad	917 000	55 000 000	55 916 000
Totalt	1 148 000	71 400 000	72 548 000

## **RESERVERING FÖR UNDERHÅLLSBEHOV**

Enligt stadgarna ska föreningen upprätta en underhållsplan och genom årlig avsättning till fond för yttre underhåll säkerställa underhållet av föreningens hus. Planen kommer att upprättas när byggnationen är helt färdigställd. I avvaktan på det sker en avsättning till fonden för yttre underhåll med 40 kr på m<sup>2</sup> bostadsyta eller 145 000 kr per år.

## **FÖRSÄKRINGAR**

Under entreprenadtiden är fastigheterna försäkrad genom entreprenörens försorg samt genom en separat tecknad projektförsäkring. Inför föreningens tillträde till fastigheterna kommer en företagsförsäkring med fullvärdesförsäkring av byggnaden samt styrelseansvarsförsäkring att tecknas. Försäkringen kommer också att innehålla den tilläggförsäkring som den enskilde bostadsrättshavaren annars måste teckna med hänsyn till den egna underhållsskyldigheten när det gäller bostadsrätten.

## **BYGGNADSBESKRIVNING**

### **Markytor**

Gång- och transportvägar utomhus med stenbeläggning. Utrymningsvägar och tillgänglighet säkerställs genom markvärme. Stenbeläggning och trätrall på övriga ytor

### **Grundläggning**

Huset står ovanpå den befintliga fastigheten med hjälp av ett stålregelverk.

### **Bärande stomme**

Stålförstärkt KL-träkonstruktion från Martinssons i Bygdsiljum.

### **Fasad**

Mörk metallfasad med guldfärgade inslag

### **Yttertak**

Sedumtak

### **Entréer, trapphallar, trappor och invändiga korridorer**

Golv: Klinker och massivgolv i invändig korridor

Väggar: Vitmålade

Tak: Målat vitt

### **Hiss**

Kombinerade person- och transporthiss från källarplan i respektive trapphus.

### **Loftgångar**

Loftgångsgolv av trä. Fasadmaterial på väggar och tak lika övriga fasader.

## **Fönster och lägenhetsdörrar**

Fönster med isolerglas med varierande utformning med hänsyn till komfort- och myndighetskrav. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar med ringklocka och tittöga med utan brevlådor. Namnlist i anslutning till dörren.

## **RUMSBESKRIVNING**

### **Generellt**

Värme: Vattenburen golvvärme i hela lägenheten.

Golv entré: Terrazzo vit.

Golv övriga: Träparkett, tvåstavig ask, inga trösklar.

Socklar: Ask.

Väggar: Målade vita.

Tak: Målat vitt.

Innerdörrar: Trä med askfaner

Insida av ytterdörr: Mörk.

Dörrkarmar: Ask.

Innertrappa i etagelägenheter: Vitlackerat vangstycke i stål, trappsteg i ask.

### **Kök**

Bänkskiva: Rostfri 20 mm.

Stänkskydd: Rostfritt upp till överskåp.

Skåpluckor och lådfronter: Vitlackerade, luckor med trycköppning, inga beslag.

Alla vitvaror av märke Miele eller motsvarande

Kyl och frys, alt kombinerad kyl/frys.

Inbyggd spishäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin.

Spiskåpa SWEGON CASA TANGO i lägenheter 1 RoK

Köksfläkt fabrikat Miele eller motsvarande i övriga lägenheter

### **Bad/duschrum**

Golv och vägg: Terazzo vit (stort badrum). Terazzo svart (litet badrum).

Tak: Målat vitt. Inspektionslucka för sprinklersystemet i taket

WC: Golvstående

Dusch: Vägg i klarglas.

Tvättställ: Kommod utan beslag svart eller vit.

Överskåp: Vita luckor.

Tvätt: tvättmaskin och torktumlare.

TFX-aggregat SWEGON CASA R3 smart, i lägenhet 17001 CASA R5 smart.

(I lägenheter med två duschrum placeras aggregatet i det största)

<b>C. BERÄKNADE ANSKAFFNINGSKOSTNADER</b>						
Köpeskilling fastighet ( från Forsete 4)				<b>5 359 kr/kvm</b>		<b>19 500 000</b>
Inreglering av ytterligare fastighet (från Forsete 5)				<b>7 832 kr/kvm</b>		<b>28 500 000</b>
Lagfartskostnad enligt köpebrev (del från Forsete 4)				19 500 000	1,5%	293 325
	<u>Befintliga</u>	<u>Lånebehov</u>	<u>Nya pantbrev</u>	<u>Kostnad</u>		
Pantbrev	0	36 240 000	36 240 000	725 175		725 175
Friköp avseende skyldighet att tillhandahålla P-platser						3 677 000
Byggnadskreditiv*	Beviljat belopp	196 000 000	Beräknad räntekostnad			1 848 000
Nybyggnadskostnad byggnader, inklusive anslutningsavgifter, bygglovsavgifter						189 300 000
fasighetsskatt till och med färdigställandeåret, brfbildning, intygsgivning mm.						
Kassa / Likviditetsreserv / Utjämningsbelopp						141 500
<b>Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)</b>				<b>67 047 kr/kvm</b>		<b>243 985 000</b>

\* Den beräknade räntekostnaden för byggnadskreditivet garanteras av Balticgruppen Bygg AB

### FINANSIERINGSPLAN, KAPITALKOSTNADER & AMORTERINGAR

Föreningslån				(14,9%)	36 240 000
Insatser				(85,1%)	207 745 000
<b>Summa</b>				<b>(100%)</b>	<b>243 985 000</b>

#### Kapitalkostnader och amorteringar

Lån	Bindningstid*	Kr*	Ränta	Räntek.	Amortering**	Kapitalk.
Lån 1	8 år	9 060 000	2,30%	208 380	27 180	235 560
Lån 2	4 år	9 060 000	1,30%	117 603	27 180	144 783
Lån 3	2 år	9 060 000	1,25%	113 080	27 180	140 260
Lån 4	3 mån	9 060 000	1,15%	104 034	27 180	131 214
<b>Summa</b>		<b>36 240 000</b>	<b>0,00%</b>	<b>543 097</b>	<b>108 720</b>	<b>651 817</b>

\* Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen. Kredittiden är beräknad som 1 år för 3 månaders bindningstid och följer bindningstiden för övriga lån.

\*\* Amortering har beräknats som 0,3 % av lånesumman under de första 20 åren. Därefter en 100-årig seriell plan med starvärde på 0,5 % av en då beräknad återstående låneskuld på 34 660 000 kr.



<b>D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH BETALNINGAR</b>					
<i>Preliminär Fastighetstaxering grundad på tax 2016 och avskrivningsunderlag.</i>					
Fastighet	Bostäder	Lokaler	Tot tax	Avskrivningsunderlag	
3D-Fastighet Forsete 29				Byggnader	
Mark	16 400 000	231 000	16 631 000	Förvärvskostnad	243 843 500
Byggnad	55 000 000	917 000	55 917 000	Markvärde 23 %	55 899 008
<b>Fastigheten totalt</b>	<b>71 400 000</b>	<b>1 148 000</b>	<b>72 548 000</b>	Byggnadsvärde	187 944 492
				<b>Årlig avskrivn</b>	<b>1 566 204</b>
Enligt nu gällande regler måste avskrivning av byggnadsvärdet vid förvärvet ske med en rak avskrivning räknad från den tidpunkt när byggnaden togs i bruk första gången. Denna plan utår från en rak avskrivningsplan på 120 år räknat från 2019 och årlig avskrivning med 0.84 %.					
Avskrivning är en bokföringmässig kostnad som kommer att leda till ett underskott i föreningens bokföring. Avskrivningen är dock inget föreningen ska betala till någon annan för och inget som årsavgifterna måste täcka.					
<b>Kapitalkostnader och amorteringar(se specifikation i avsnitt C ovan)</b>					
Ränta föreningslån			(3 639,0 kvm)	149 kr/kvm	543 097
Amortering föreningslån			(3 639,0 kvm)	30 kr/kvm	108 720
					<b>651 817</b>
					652 000
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>					
			<b>Skattesats</b>		
Gemensamhetslokal	Taxeringsvärde	1 148 000	1%	11 480	11 000
Bostäder		49 lgh		0	
Föreningen är befriad från fastighetsavgift åren 2019-2034					
Fastighetsskatt under byggtiden ingår i produktionskostnaden					
<b>Driftskostnader</b>					
Fjärrvärme		67 kr/kvm	243 000		
Markvärmnet tak		10 kr/kvm	36 000		
Vatten & avlopp		30 kr/kvm	109 000		
Sophämtning		20 kr/kvm	72 000		
Fastighetsel		15 kr/kvm	54 000		
Hushållsel *		35 kr/kvm	127 000		
IT-kostnader **		48 kr/kvm	176 000		
Försäkring		15 kr/kvm	54 000		
Administrativ förvaltning		16 kr/kvm	59 000		
Servicekostnader Balticgruppen**		55 kr/kvm	199 000		
Teknisk förvaltning		20 kr/kvm	72 000		
Arvoden mm		12 kr/kvm	43 000		
<b>Summa</b>		<b>342 kr/kvm</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	
<b>Löpande underhållskostnader (schablonberäkning)</b>					
Bost. (Brf)	3 639,0 kvm	20 kr/kvm	72 780		
<b>Summa</b>			<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	
<b>Planerat underhåll</b>					
Avsättning till fond för yttre underhåll		40 kr/kvm	145 560	145 560	
<b>Summa Drift och underhåll</b>		<b>(3 639,0 kvm)</b>	<b>402 kr/kvm</b>	<b>1 462 340</b>	1 462 000
<b>Summa kostnader exkl. kapitalkost.</b>			<b>(3 639,0 kvm)</b>	<b>405 kr/kvm</b>	<b>1 473 000</b>
<b>Summa kostnader totalt, exklusive avskrivningar</b>			<b>(3 639,0 kvm)</b>	<b>584 kr/kvm</b>	<b>2 125 000</b>
<b>Alla budgetposter är avrundade till jämna 1 000-tal kronor i slutsummeringen</b>					
*Kostnaderna för hushållsel täcks helt genom separat debitering i efterskott efter förbrukning enligt avsnitt E nedan.					
** IT-kostnaderna täcks till störst delen genom separat debitering per lägenhet och månad enligt avsnitt E nedan					
Återstoden avser kostnader för drift och övervakning av fastighetens tekniska system					

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER						
Bostadsrätter						
Antal	m <sup>2</sup>	El-avgifter*	IT-avgifter**	Summa tillägg	Årsavgifter	Summa
49	3 639,0	127 344	176 400	303 744	1 821 256	2 125 000
* El-avgift efter förbrukning i efterskott. Schablonberäknad som 35 kr per m <sup>2</sup> och år.						
** IT-avgifterna beräknas som 300 kr per lägenhet och månad inkluderande bredband, IP-TV och grundavgift för IP-telefoni (samtalsavgifter debiteras direkt till kund från tjänsteleverantören). IP-TV grundutbud (ca 15 kanaler).						
Utökade IT-tjänster beställs direkt av respektive leverantör.						
Upphandlingen av IT-tjänsterna är ej avslutad. Den tekniska utvecklingen medför att andra lösningar än gruppavtal är att föredra. Den IT-kostnad som deiteras bostadsrättshavarna kommer i sådant fall att minska i samma omfattning.						

Brf Glitne i Umeå Lägenhetsförteckning till ekonomisk plan 2018-09-05													
Lägenhets-nummer	Entrepren till lägenheterna	Lägenhet-syta (avrundad)	Rum och kök	Terrass	Balkong(er)	Ant badrum / WC	Insats	Andelstal Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad	IT-avgift per månad*	Avgift per månad inklusive IT-tjänster	Prel beräknad månads-kostn för hushålls-el**
1.5.002	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.003	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.004	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.005	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.006	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.007	Plan 5	34,0	1	Ja	-	1	2 245 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.5.008	Plan 5	70,0	3	Ja	-	1	4 295 000	1,80310%	32 839	2 737	300	3 037	204
1.5.009	Plan 5	115,0	2,5	Ja	-	2	5 960 000	2,96990%	54 089	4 507	300	4 807	335
1.5.010	Plan 5	124,0	4	Ja	-	2	6 715 000	3,16080%	57 566	4 797	300	5 097	362
1.5.011	Plan 5	95,0	4	Ja	Ja	2	5 895 000	2,54560%	46 362	3 864	300	4 164	277
1.5.012	Plan 5	94,0	3,5	Ja	Ja	2	5 295 000	2,52440%	45 976	3 831	300	4 131	274
1.5.013	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.014	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.015	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.016	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.017	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.018	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 595 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.019	Plan 5	97,0	4	Ja	Ja	2	5 495 000	2,58800%	47 134	3 928	300	4 228	283
1.5.020	Plan 5	97,0	4	Ja	Ja	2	5 495 000	2,58800%	47 134	3 928	300	4 228	283
1.5.021	Plan 5	80,0	3	Ja	Ja	2	4 495 000	2,22740%	40 567	3 381	300	3 681	233
1.5.022	Plan 5	80,5	3	Ja	Ja	2	4 495 000	2,23800%	40 760	3 397	300	3 697	235
1.6.001	Plan 6	41,0	1	-	-	1	2 195 000	1,18800%	21 637	1 803	300	2 103	120
1.6.002	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.003	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.004	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.005	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.006	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.007	Plan 6	34,0	1	-	-	1	2 095 000	1,03950%	18 932	1 578	300	1 878	99
1.6.008	Plan 6	70,0	3	-	-	1	3 895 000	1,80310%	32 839	2 737	300	3 037	204

Lägenhets- nummer	Entre- plan till lägenhe- terna	Lägenhe- t-syta (avrund- ad)	Rum och kök	Ter- rass	Bal- kong(er)	Ant bad- rum / WC	Insats	Andelstal Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad	IT-avgift per månad*	Avgift per månad inklusive IT- tjänster	Prel be- räknad månads- kostn för hushålls- el **
1.7.001	Plan 7	188,0	6	Ja	Ja	3	11 500 000	4,51850%	82 293	6 858	300	7 158	548
1.7.002	Plan 7	71,5	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,04710%	37 283	3 107	300	3 407	209
1.7.003	Plan 7	70,5	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,02590%	36 897	3 075	300	3 375	206
1.7.004	Plan 7	70,5	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,02590%	36 897	3 075	300	3 375	206
1.7.005	Plan 7	70,5	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,02590%	36 897	3 075	300	3 375	206
1.7.006	Plan 7	70,5	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,02590%	36 897	3 075	300	3 375	206
1.7.007	Plan 7	72,0	2,5	-	Ja	2	3 995 000	2,05770%	37 476	3 123	300	3 423	210
1.7.008	Plan 7	71,0	2	-	-	2	3 495 000	2,03650%	37 090	3 091	300	3 391	207
1.7.009	Plan 7	100,0	3	-	Ja	2	5 595 000	2,65170%	48 294	4 025	300	4 325	292
1.7.010	Plan 7	67,5	2	-	-	2	3 495 000	1,96220%	35 737	2 978	300	3 278	197
1.7.011	Plan 7	97,5	4	-	Ja	2	5 595 000	2,59860%	47 327	3 944	300	4 244	284
1.7.012	Plan 7	81,5	3	-	Ja	2	4 695 000	2,25920%	41 146	3 429	300	3 729	238
1.7.013	Plan 7	81,5	3	-	Ja	2	4 695 000	2,25920%	41 146	3 429	300	3 729	238
1.7.014	Plan 7	81,5	3	-	Ja	2	4 695 000	2,25920%	41 146	3 429	300	3 729	238
1.7.015	Plan 7	97,5	4	-	Ja	2	5 595 000	2,59860%	47 327	3 944	300	4 244	284
1.7.016	Plan 7	67,5	2	-	-	2	3 495 000	1,96220%	35 737	2 978	300	3 278	197
1.7.017	Plan 7	100,0	3	-	Ja	2	5 595 000	2,65170%	48 294	4 025	300	4 325	292
1.7.018	Plan 7	71,0	2	-	-	2	3 495 000	2,03650%	37 090	3 091	300	3 391	207
1.7.019	Plan 7	130,5	3	Ja	-	3	6 995 000	3,29870%	60 078	5 007	300	5 307	381
1.7.020	Plan 7	127,0	3	Ja	-	3	6 995 000	3,22440%	58 725	4 894	300	5 194	370
		3 639,0					207 745 000	100%	1 821 266	151 784	14 700	166 484	10 612
<b>Gemensamhetslokal</b>													
1.5.001	Plan 5	68,0											
* IT-kostnaderna avser grundtjänster avseende bredband, IP-TV och IP-telefoni. Tilläggstjänster beställs och betalas direkt till tjänsteleverantören. Som framgår av avsnittet in informationsöverföring i avsnitt B i den plan pågårupphandling av IT-tjänsterna. Det kan resultera i att en mindre del blir gruppupphandlad. IT-giftn som debiteras medlemmen direkt blir då lägre.													
** Kostnader för hushållsel är schablonmässigt beräknad till 35 kr per m <sup>2</sup> och år. De verkliga kostnaden kommer att debiteras efter förbrukning, kvartalsvis i efterskott													
Till samtliga lägenheter hör ett varmt lägenhetsförråd.													

<b>F. 1.1 PROGNOSS</b>									
<b>Utgifter, amorteringar, avsättningar och avskrivningar (alla belopp i Tkr)</b>									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ränta föreningslån	543	520	496	473	449	426	308	191	
Avskrivningar *	1 566	1 566	1 566	1 566	1 566	1 566	1 566	1 566	
<b>Summa Kapitalkostnader</b>	<b>2 109</b>	<b>2 086</b>	<b>2 062</b>	<b>2 039</b>	<b>2 015</b>	<b>1 992</b>	<b>1 875</b>	<b>1 757</b>	
Drift och löpande underhåll **	1 317	1 343	1 370	1 397	1 425	1 454	1 605	1 772	
Fast avg/skatt ****	11	12	12	12	12	13	14	103	
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>1 328</b>	<b>1 355</b>	<b>1 382</b>	<b>1 410</b>	<b>1 438</b>	<b>1 467</b>	<b>1 619</b>	<b>1 788</b>	
Avsättning yttre underhåll **	146	148	151	154	158	161	177	196	
Amorteringar ***	109	109	109	109	109	109	109	109	
S:a kostn inkl avskrivningar	3 692	3 698	3 704	3 712	3 719	3 728	3 780	3 850	
<b>S:a kostn exkl avskrivn</b>	<b>2 126</b>	<b>2 132</b>	<b>2 138</b>	<b>2 145</b>	<b>2 153</b>	<b>2 162</b>	<b>2 214</b>	<b>2 283</b>	
Formellt resultat inkl avskrivningar	-1 566	-1 566	-1 566	-1 566	-1 566	-1 566	-1 566	-1 566	
<b>Intäkter (alla belopp i Tkr)</b>									
IT-tillägg **	-176	-180	-184	-187	-191	-195	-215	-237	
El-avgifter **	-127	-130	-132	-135	-138	-141	-155	-171	
<b>Summa övr intäkter</b>	<b>-304</b>	<b>-310</b>	<b>-316</b>	<b>-322</b>	<b>-329</b>	<b>-335</b>	<b>-370</b>	<b>-409</b>	
<b>Erforderliga årsavgifter</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 823</b>	<b>1 824</b>	<b>1 826</b>	<b>1 843</b>	<b>1 875</b>	
<b>Årsavgifter per kvm</b>	<b>501</b>	<b>501</b>	<b>501</b>	<b>501</b>	<b>501</b>	<b>502</b>	<b>507</b>	<b>515</b>	
<b>Antaganden</b>									
Föreningslån	36 240	34 674	33 108	31 541	29 975	28 409	20 578	12 747	
Snittränta	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Tax. lokaler ****	11	12	12	12	12	13	14	15	
Fa.avgift bost.****	65	66	68	69	70	72	79	87	
* Avskrivningarna påverkar inte årsavgifterna									
** Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen									
*** Amortering 0,3% per år av ursprungligt skuldbelopp under år 1-20. Därefter en 100-årig seriell plan med starvärde på 0,5 % av en då beräknad återstående låneskuld på 34 660 000 kr.									
**** Taxeringsvärdet samt fastighetsskatten för lokalen förutsätts följa inflationen. Ingen fsthgtsavgift för bostäder utgår före år 2035									
<b>F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS</b>									
<b>Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)</b>									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ränta 1,50%	501	501	501	501	501	502	507	515	
Ränta 2,50%	600	596	592	588	584	580	563	550	
Ränta 3,50%	700	691	683	674	666	658	620	585	
Ränta 4,50%	799	786	774	761	748	736	676	620	
<b>Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)</b>									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Inflation 2,0%	501	501	501	501	501	502	507	515	
Inflation 3,0%	501	504	507	511	515	520	547	583	
Inflation 4,0%	501	507	514	521	529	538	588	659	

## G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska betala insats med belopp som angetts ovan och årsavgift med belopp som angetts ovan eller som styrelsen senare beslutar. I årsavgiften ingår delar avseende el som beräknas efter förbrukning och avgift för informationsöverföring som debiteras med samma belopp per lägenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kommer, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Med tillhörande utrymmen avses lägenhetsförråd, altaner/terrasser och balkonger. För golv på altaner/terrasser och balkonger som samtidigt utgör takkonstruktion för underliggande delar av huset ligger dock underhållsansvaret på föreningen utom vad avser inoljning av trätrall.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på det sätt som framgår av föreningens stadgar.

Umeå 2018-09-05

Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå  
Styrelsen



Lars-Erik Blom



David Carlsson



Thomas Johansson

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå*, organisationsnummer 769633-3793, daterad 2018-09-05 och lämnar följande intyg

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 bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

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

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

Stockholm 2018-09-19

  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
Alf Larsson  
Byggnadsing.

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl, 2017-04-28  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Överenskommelse om fastighetsreglering, 2017-05-10  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar  
Totalentreprenadkontrakt, Balticgruppen Bygg AB, 2017-~~11~~-21  
Köpebrev, 2017-05-10  
Säljarrevers  
Bankkoffert, Handelsbanken, 2018-08-23  
Bofaktablad  
Värderingsutlåtande

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Umeå Forsete 29	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2017-07-13	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2018-08-14	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2018-08-28
<b>Nyckel:</b> 240211010	<b>UUID:</b> 5419be5a-6b48-4e7f-e053-7e44ed8fb835		
<b>3D-information</b> Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.			
<b>Distrikt</b> Umeå Stadsdistrikt	<b>Distriktskod</b> 323009		

**Läge, karta**

<b>Område</b> 1 3D-Utrymme	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 7088285.8	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 758931.0	<b>Registerkarta</b> UMEÅ
-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Ändamål: Byggnad  
 Storlek: Utbredning i horisontalplanet 619 kvm  
 Höjd: Mellan ca+24, 6 och ca+39, 7 i rh00  
 Urholkar fastighet: Umeå Forsete 4, Umeå Forsete 5

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 769633-3793	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2017-09-18	<b>Akt</b> 2017-00481016:1
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Bostadsrättsföreningen Glitne I Umeå  
 C/O Föreningslotsen  
 Sagovägen 63, Lgh 1201  
 907 52 Umeå

Köp (även transportköp): 2017-06-12  
 Köpeskilling: 19.500.000 SEK, avser hela fastigheten.  
 Anmärkning: Beviljad d-2017-00535946:1

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1  
 Totalt belopp: 36.240.000 SEK

<b>Nr</b> 1	<b>Belopp</b> 36.240.000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 2018-01-23	<b>Akt</b> 2018-00034481:1
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

**Rättigheter**

<b>Ändamål</b> Trapphus/hiss	<b>Rättsförhållande</b> Förmån	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Rättighetsbeteckning</b> 2480K-2017/127.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda trapphus och hiss x			
<b>Soprum/miljörum</b>	<b>Förmån</b>	<b>Officialservitut</b>	<b>2480K-2017/127.2</b>
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda soprum/miljörum y			

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: Forsete	2011-06-20 Laga kraft: 2011-09-17 Genomf. start: 2011-09-18 Genomf. slut: 2021-12-31	2480K-P11/37
Detaljplan: Forsete 5	2015-08-19 Laga kraft: 2015-09-22 Genomf. start: 2015-09-23 Genomf. slut: 2020-09-22	2480K-P15/22
<b>Fornlämningar</b>	<b>Anmärkning</b>	<b>Akt</b>
Fornlämning		0155:0128:0001  10015501280001

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Ej taxerad, preliminär klassificering

**Åtgärd**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Fastighetsreglering	2017-07-13	2480K-2017/127

**Ursprung**

Umeå Forsete 4

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**Lantmäteriet **Telefon: 0771-63 63 63**