

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Tyr 3
Org.nr 769643-4518

Innehållsförteckning:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beräknade kostnader för förenings förvärv
- C. Finansieringsplan
- D. Taxeringsvärden och avskrivningar
- E. Beräkning av intäkter och kostnader, år 1
- F. Nyckeltal

Bilagor

- Lägenhetsförteckning
- Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys
- Känslighetsanalys
- Särskilda förutsättningar

Umeå, datum enligt elektroniska signaturer:

Bostadsrättsföreningen Tyr 3, Org.nr 769643-4518

Fredrik Sällström

Malin Åström

Anna Burström

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tyr 3, Org.nr 769643-4518, är registrerad vid Bolagsverket 2025-11-21, med säte i Umeå kommun, och förväntas bli en äkta bostadsrättsförening när den är inflyttad och klar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till medlemmarna för nyttjande, utan begränsning i tiden.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Umeå Tyr 3 i Umeå kommun genom fusion via absorption av samtliga andelar i den Ekonomiska föreningen Tyr 3, Org.nr 769643-3049, som i sin tur äger samtliga aktier i Fastighetsutveckling i Umeå AB, Org.nr 556693-7628, som vid tidpunkten för kalkylens upprättande är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen avser att förvärva fastigheten av aktiebolaget genom fusion av helägt dotterbolag för att bli lagfaren ägare till fastigheten. Förvärvet av fastigheten genom fusion kan komma att innebära att förvärvet sker 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.

På fastigheten kommer nyproduktion att uppföras av 31 bostadsrättslägenheter i ett hus med fyra våningar plus en indragen femte våning. I byggnaden kommer 23 parkeringsplatser att uppföras under jord. Föreningen kommer att blockuthyra parkeringsplatserna till ett helägt parkeringsbolag (dotterbolag) som i sin tur hyr ut platserna till boende, eller externa parter i det fall det finns vakanser. Parkeringsbolaget är registrerat och är ett befintligt dotterbolag till Fastighetsutveckling i Umeå AB.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av ekonomisk förening samt aktiebolag med påföljande fusioner kommer att redovisas till koncernmässiga värden i enlighet med god redovisningssed. Föreningen får därmed en avvikelse mellan bokfört värde på fastigheten och det skattemässiga anskaffningsvärdet. Detta innebär att om föreningen skulle sälja fastigheten i framtiden skulle avvikelsen mellan bokfört värde och skattemässigt värde kunna bli föremål för beskattning. I och med att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid innebär det dock att en försäljning av fastigheten i princip inte blir aktuellt. Den uppskjutna skatten beräknas uppgå till ca 10,2 Mkr.

Fastighetsutveckling i Umeå AB har ingått entreprenadavtal med VNB Byggproduktion AB, Org.nr 556267-6154, att på fastigheterna uppföra en byggnad med trettioen lägenheter. Detta entreprenadavtal kommer att följa med i de ovan beskrivna fusionerna och därmed övertas av bostadsrättsföreningen. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt med bedömt tillträde vid årsskiftet 2026/2027.

Detaljplan laga kraft: 2015-09-28
Bygglov beslut: 2025-03-03

Tillstånd från Bolagsverket för att ta emot förskott för förhandsavtal kommer inte att sökas då handpenning eller förskottsbetalning inte kommer att tas ut.

Enligt stadgarna ska föreningens årsavgift täcka likvidmässiga kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under de första tjugo åren. I avsnitt E redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1 samt vilka poster som innefattas i prognoser

för utbetalningar respektive bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognostiserade underhållskostnader görs en initial avsättning som likviditetsreserv och initial reparationsfond på 50 000 kronor samt en uppskattad årlig avsättning på 35 kr/kvm. Årsavgifter bedöms inte komma att tas ut för att täcka avskrivningarna eftersom detta inte påverkar likviditeten. Det innebär att det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt enligt denna kalkyl.

Brf Tyr 3 kommer att göra avskrivning enligt K3-metoden för komponentavskrivning baserat på byggnadens anskaffningsvärde fördelat på huvudkomponenter med olika avskrivningstid. Detta i enlighet med kommande rekommendation avseende god redovisningssed. Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighet	Umeå Tyr 3
Adress	Östra Esplanaden 1
Kommun	Umeå kommun
Län	Västerbottens län
Tomt	1 522 kvm
Detaljplan:	2480K-P16/7

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Ett flerfamiljshus med betongstomme, yttertak av papp, fasad av träpanel och puts.
Byggnadsår:	2026
Antal bostadslägenheter:	Trettioen lägenheter.
Antal lokaler:	En (garage under mark).
Bruttoarea (BTA):	3 839,5 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 143,6 kvm
Lokalarea (LOA):	703 m ²

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Generell beskrivning

Golv:	Trä och klinker
Väggar:	Målade
Tak:	Målade tak och akustikplattor i trapphus
Lister:	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt:	Fönstersmygar i vitmålat trä och fönsterbänkar i sten

Lägenhetsförråd

Separat förråd med gallernät.
Gemensamt Cykelrum

Tillval

Beställs av köparen direkt av entreprenören.

Parkeringsplatser

23 parkeringar varav 1st är laddplats och 3 st har förberedelse för laddmöjlighet.

Parkeringsplatserna blockuthyrs till helägt parkeringsbolag för att därefter hyras ut enligt separata avtal. Elförbrukning debiteras separat utifrån mätning.

B. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Köpeskilling för aktier, fastighet, lagfart, entreprenad, byggnadskreditiv, pantbrev, föreningsbildande inklusive mervärdesskatt	159 310 200 kr
Anskaffningsvärde av dotterbolag som hyr garageparkeringar	25 000 kr
Anskaffningskostnad	159 335 200 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000 kr
<u>Summa att finansiera/Beräknad anskaffningskostnad</u>	<u>159 385 200 kr</u>

C. Finansieringsplan

Summa lån:	15 080 200 kr
Insatser:	86 691 000 kr
Upplåtelseavgifter:	57 614 000 kr
Summa finansiering:	159 385 200 kr
Beräknad räntekostnad år 1 (kr/m ² BOA 239 kr)	512 727 kr
Beräknad amortering år 1 (kr/m ² BOA 75 kr)	160 428 kr
Summa kapitalkostnader, år 1 (kr/m² BOA 314 kr)	673 154 kr

I kalkylen räknar föreningen med att amortera lånen på 94 år motsvarande 160 428 kronor per år. I kalkylen används en schablonränta på 3,40 %. Nominellt räntebelopp beräknat på schablonräntan (år 1) 512 727 kronor. Genomsnittsränta enligt offert vid tiden för kostnadskalkylens upprättande för motsvarande bindningstider uppgår till 3,00 % med antaganden om att lån fördelas på tre lika stora poster med löptid på 3 månader samt 2 respektive 3 år. Nominellt räntebelopp beräknat på räntor enligt offert (år 1) uppgår till 452 909 kronor.

D. Taxeringsvärden och avskrivningar

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid uppförandet av kostnadskalkyl inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets e-tjänst Förenklad fastighetstaxering 2025-2027. Värdeområde 2480094.

för byggnader, bostäder	60 000 000 kr (79%)
lokaler	1 760 000 kr (2%)
för mark, bostäder	14 400 000 kr (19%)
Summa beräknat taxeringsvärde	76 160 000 kr

Avskrivningar och fastighetsvärde

Avskrivningsunderlaget för föreningens byggnad är baserat på produktionskostnad exklusive mark. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningsreglementet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Bokföringsnämndens publicerade "Komponentindelning i bostadsrättsförening – en vägledning vid övergång från K2 till K3". Bedömda avskrivningstider och komponenter är: Stomme och inre underhåll 120 år, stamledningar 50-80 år, el 50 år, fasad och yttertak 40 år, fönster 60 år, ventilation, hiss och styrsystem 20-30 år.

Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark

Byggnad	108 743 286 kr
Mark	50 566 914 kr
Summa	159 310 200 kr

Beräknad avskrivning år 1 (kr/m2 BOA 686 kr)	1 470 753 kr
--	--------------

E. Beräkning av intäkter och kostnader, år 1

Intäkter**Årsavgifter *******

Årsavgifter bostäder	1 250 000 kr	581 kr/kvm
Årsavgifter lägenhetsel inkl moms	82 775 kr	39 kr/kvm
Årsavgifter vattenförbrukning inkl moms	86 000 kr	40 kr/kvm
Summa årsavgifter	1 418 775 kr	660 kr/kvm

Övriga intäkter

Parkeringar	220 800 kr	103 kr/kvm
Summa övriga intäkter	220 800 kr	103 kr/kvm

Summa intäkter år 1 **1 639 575 kr** **763 kr/kvm**

Kostnader och utgifter**Kapitalkostnader**

Räntor	512 727 kr	238 kr/kvm
Avskrivningar *	1 470 753 kr	684 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	1 983 480 kr	923 kr/kvm

Driftskostnader

Samlade driftskostnader	853 775 kr	397 kr/kvm
Summa driftskostnader **	853 775 kr	397 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	17 600 kr	8 kr/kvm
--------------------------------------	-----------	----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **2 854 855 kr** **1 328 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar *****	75 250 kr	35 kr/kvm
Räntor	512 727 kr	238 kr/kvm
Amorteringar	160 428 kr	75 kr/kvm
Summa driftskostnader	853 775 kr	397 kr/kvm
Summa övriga kostnader	17 600 kr	8 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1, 1 619 779 kr **753 kr/kvm**

Sammanfattning resultat och kassaflöde år 1

Summa intäkter år 1	1 639 575 kr	763 kr/kvm
Bokföringsmässiga kostnader år 1	- 2 854 855 kr	-1 328 kr/kvm
Summa bokföringsmässigt resultat år 1	- 1 215 280 kr	-565 kr/kvm

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 639 575 kr	763 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	- 2 854 855 kr	-1 328 kr/kvm
Återföring avskrivning	1 470 753 kr	684 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	255 473 kr	119 kr/kvm
Amortering	-160 428 kr	-75 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	95 046 kr	44 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000 kr	23 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	145 046 kr	67 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas med beaktande av komponentavskrivning på fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Prognoser är upprättade med avsikt att föreningen ska redovisa enligt det sk K3-regelverket.

** Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Moms ingår.

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Från år 16 erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå för lägenheter är 1 724 kr/lgh (2025). Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Fastighetskatt för lokaler erläggs från och med året efter färdigställande. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret. Taxeringsvärdet för lokaler, garage under jord, har beräknats till 1 760 000 kr vilket skulle medföra en fastighetsskatt på 17 600 kr/år.

**** Styrelsen skall upprätta underhållsplan och göra årlig avsättning för att täcka de bedömda underhållskostnaderna. Avsättning har i kalkylen beräknats schablonmässigt med 35 kr/kvm.

***** I enlighet med föreningens stadgar ska föreningens årliga likvidmässiga kostnader, inklusive amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter fördelade efter fastställda andelstal. Andelstalen ska anses motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under de första sex åren samt år tio och tjugo. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning – Bilaga Lägenhetsförteckning, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:		74 133	kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:		7 014	kr
Insats & upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea:		67 119	kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl schablon för vattenförbrukning och hushållsel)		397	kr
Energikostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (beräknade kostnader för el, uppvärmning & vatten)		199	kr
Årsavgift förbrukningsavgift som debiteras separat		79	kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl vattenförbrukning och hushållsel)		581	kr
I procent av totala rörelseintäkter	76%		
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl vattenförbrukning och hushållsel)		660	kr
I procent av totala rörelseintäkter	87%		
Intäkter utöver årsavgifter		103	kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsyta år 1:		9	kr
Sparande (bokföringsmässigt resultat år 1 + avskrivningar per m2 BOA)		119	kr
Bostadsarea		2 150	m2
Lokalarea		0	m2
Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.			

Bilaga – Lägenhetsförteckning

Inedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser och upplåtelseavgifter andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Mark/ Bal- kong ⁷	Andels- tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Summa insats plus upp- låtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
B1001	67	3 RoK	Mark	3,129	2 617 200 kr	1 744 800 kr	4 362 000 kr	39 113	3 259	2 680	2 580
B1002	35	2 RoK	Mark	1,820	1 287 000 kr	858 000 kr	2 145 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
A1004	89	3 RoK	B	4,030	3 525 600 kr	2 350 400 kr	5 876 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
A1003	35	2 RoK	F	1,820	1 199 400 kr	799 600 kr	1 999 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
A1002	89	3 RoK	B	4,030	3 460 800 kr	2 307 200 kr	5 768 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1101	67	3 RoK	F	3,129	2 310 000 kr	1 540 000 kr	3 850 000 kr	39 113	3 259	2 680	2 580
B1102	35	2 RoK	B	1,820	1 335 000 kr	890 000 kr	2 225 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
B1103	89	4 RoK	B	4,030	3 580 200 kr	2 326 800 kr	5 907 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1104	65	3 RoK	F	3,048	2 097 000 kr	1 398 000 kr	3 495 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1101	65	3 RoK	F	3,048	2 097 000 kr	1 398 000 kr	3 495 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1102	89	3 RoK	B	4,030	3 580 200 kr	2 386 800 kr	5 967 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
A1103	35	2 RoK	B	1,820	1 335 000 kr	890 000 kr	2 225 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
A1104	89	3 RoK	B	4,030	3 634 800 kr	2 423 200 kr	6 058 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1201	67	3 RoK	B	3,129	2 792 400 kr	1 861 600 kr	4 654 000 kr	39 113	3 259	2 680	2 580
B1202	35	2 RoK	B	1,820	1 395 000 kr	930 000 kr	2 325 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
B1203	89	4 RoK	B	4,030	3 634 800 kr	2 363 200 kr	5 998 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1204	65	3 RoK	B	3,048	2 565 000 kr	1 710 000 kr	4 275 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1201	65	3 RoK	B	3,048	2 565 000 kr	1 710 000 kr	4 275 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1202	89	3 RoK	B	4,030	3 634 800 kr	2 423 200 kr	6 058 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
A1203	35	2 RoK	B	1,820	1 395 000 kr	930 000 kr	2 325 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
A1204	89	3 RoK	B	4,030	3 694 800 kr	2 463 200 kr	6 158 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1301	67	3 RoK	B	3,129	2 835 000 kr	1 890 000 kr	4 725 000 kr	39 113	3 259	2 680	2 580
B1302	35	2 RoK	B	1,820	1 413 000 kr	942 000 kr	2 355 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
B1303	89	4 RoK	B	4,030	3 687 000 kr	2 398 000 kr	6 085 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1304	65	3 RoK	B	3,048	2 595 000 kr	1 730 000 kr	4 325 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1301	65	3 RoK	B	3,048	2 595 000 kr	1 730 000 kr	4 325 000 kr	38 100	3 175	2 600	2 503
A1302	89	3 RoK	B	4,030	3 687 000 kr	2 458 000 kr	6 145 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
A1303	35	2 RoK	B	1,820	1 413 000 kr	942 000 kr	2 355 000 kr	22 750	1 896	1 400	1 348
A1304	89	3 RoK	B	4,030	3 720 000 kr	2 480 000 kr	6 200 000 kr	50 375	4 198	3 560	3 427
B1401	108	5 RoK	B	4,808	5 040 000 kr	3 360 000 kr	8 400 000 kr	60 100	5 008	4 320	4 158
A1401	125	5 RoK	B	5,503	5 970 000 kr	3 980 000 kr	9 950 000 kr	68 788	5 732	5 000	4 813
diff.				-0,005				-65			
SUMMA	2150			100,000	86 691 000 kr	57 614 000 kr	144 305 000 kr	1 250 000		86 000	82 775

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet. B = Balkong F=Fransk balkong

⁸ Månadsavgift, exklusive vattenförbrukning och hushållsel.

Arean per lägenhet baseras på mätning enligt ritning.

Förbrukningskostnad för vattenförbrukning och hushållsel är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande i relation till yta. För bredband kommer anslutning att ske till stadsnätet Umenet där respektive lägenhet får teckna eget avtal med bredbandsleverantör.

Bilaga - Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Uppräkningsprocent		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Intäkter								
Årsavgifter	1 250 000	1 275 000	1 300 500	1 326 510	1 353 040	1 380 101	1 493 866	1 821 014
Årsavgift lägenhetsförbrukning vat	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	102 778	125 286
Årsavgift lägenhetsförbrukning el	82 775	84 431	86 119	87 841	89 598	91 390	98 924	120 588
Hysesintäkter P-plats	220 800	225 216	229 720	234 315	239 001	243 781	263 876	321 664
Ränteutäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 639 575	1 672 367	1 705 814	1 739 930	1 774 729	1 810 223	1 959 444	2 388 551
Kostnader								
Räntekostnader	512 727	507 272	501 818	496 363	490 909	485 454	463 636	409 091
Amortering	160 428	160 428	160 428	160 428	160 428	160 428	160 428	160 428
Avsättningar	75 250	76 755	78 290	79 856	81 453	83 082	89 931	109 625
Driftskostnader	853 775	870 851	888 268	906 033	924 154	942 637	1 020 340	1 243 789
Övriga kostnader (fastigh.skatt)	17 600	17 952	18 311	18 677	19 051	19 432	21 034	109 459
Summa	1 619 779	1 633 257	1 647 114	1 661 357	1 675 994	1 691 032	1 755 368	2 032 391
Betalningsnetto	19 796	39 109	58 700	78 573	98 735	119 191	204 076	356 160
Kassa exkl avsättningar	69 796	108 905	167 604	246 178	344 913	464 104	1 151 519	4 057 156
Kassa inkl avsättningar	145 046	260 910	397 900	556 329	736 517	938 790	1 975 485	5 885 533
Avskrivningar	1 470 753	1 470 753	1 470 753	1 470 753	1 470 753	1 470 753	1 470 753	1 470 753
Resultat inkl. avskrivningar	-1 215 280	-1 194 461	-1 173 335	-1 151 896	-1 130 137	-1 108 052	-1 016 319	-844 540
	-1 215 280	-1 194 461	-1 173 335	-1 151 896	-1 130 137	-1 108 052	-1 016 319	-844 540
Förutsättningar								
Antagen inflationstakt är 2 % per år.								
Amortering. Rak 94 år.								
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år motsvarande antagen inflation.								
Kalkylränta 3,40 %								
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.								
Hysesintäkterna höjs med 2,0 % per år.								
Lokalhyra (garage) är satt med en vakans på 0% (Total maximal intäkt)								
Fastighetsskatt på lokal beräknas från år 1 och fastighetsavgift beräknas per lägenhet från år 16. Uppräkningsvärden sker med 2 % per år								
Ränta på kassan har satts till 0 %.								
Avskrivningar redovisas enbart som information och ingår inte i beräkningen av kostnaderna								

Bilaga - Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Prognos:								
Angivna belopp i kr/m ² bostadsarea och år								
Beräknad årsavgift enligt prognos i bilaga	660	673	687	700	714	729	789	961
Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos (Angivna årsavgifter inkluderar vissa reserver)								
Analys:								
Genomsnittliga årsavgifter inkl hushållsel och bredband per kvm (m2) om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå	660	673	687	700	714	729	789	961
Dagens räntenivå + 1 %	730	742	755	768	781	795	852	1017
Dagens räntenivå + 2 %	800	812	824	836	849	861	915	1073
Dagens räntenivå - 1 %	590	604	618	632	647	662	725	905
Behov att justera månadsavgiften för att bibehålla resultatet i prognosen med dagens räntenivå och ökad inflation som påverkar driftskostnaderna								
Dagens inflationsnivå + 1 %	660	677	696	714	733	753	837	1 100
Dagens inflationsnivå + 2 %	660	682	705	728	753	778	889	1 265
Dagens inflationsnivå - 1 %	660	669	678	687	696	705	744	845
Dagens inflationsnivå - 2 %	660	664	669	673	678	683	703	748

Bilaga - Särskilda förutsättningar

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka likvidmässiga kostnader 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 rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Lägenheternas vattenförbrukning samt förbrukningsel ingår i årsavgift enligt separat debitering. De beräkningar som finns i kostnadskalkylen är schablonbaserade. Vatten- och elmätare kommer att installeras per lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukningen kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna abonnemang för hushållsel.
- vii. För bredband sker anslutning till det kommunala stadsnätet Umenet. Respektive lägenhetsinnehavare får sedan teckna eget avtal med bredbandsleverantör.
- viii. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i helhet är färdigställda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats, skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Detta sker utan ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- ix. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättas med VNB Byggproduktion AB, Org.nr 556267-6154.
- x. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Tyr 3, org.nr:769643-4518

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. Ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat för Brf Tyr 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2025-11-21
2. Registreringsbevis	2025-11-21
3. Anbud avseende totalentreprenad och fastighetsförvärv	2026-01-31
4. Aktieöverlåtelseavtal	2026-01-31
5. Kreditoffert Swedbank	2025-12-17
6. Beräkning av taxeringsvärde	2026-01-28
7. Beräkning av uppskjuten skatteskuld	odaterad
8. Specifikation av driftskostnadsberäkning	2026-01-28
9. Beräkning av avskrivning enligt K3	odaterad
10. Utdrag från fastighetsregistret	odaterad
11. Balansrapport Fastighetsutveckling i Umeå AB	2025-11-26
12. Bygglovsbeslut	2025-03-05
13. Startbesked	2025-05-12
14. Aktiebok Parkeringsbolaget Tyr AB	odaterat
15. Parkeringsavtal (koncept)	odaterat

-



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.01.2026 12:07

SENT BY OWNER:

Anna Burström · 30.01.2026 19:19

DOCUMENT ID:

rJ5H8d9IZx

ENVELOPE ID:

SyFrUuqIbx-rJ5H8d9IZx

DOCUMENT NAME:

BRF Tyr 3 Kostnads kalkyl.pdf

14 pages

SHA-512:

c8f88a93227e46757a92af6aa456566019e5ff122e3f9bb
cc68cedf121045979533223389bf01c730ac6ed6fc2ee6c
7ed6a2bab4619cfc9d765ca6d143cc87d2

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN AMANDA KRISTIN A ÅSTRÖM malin@moaekonomi.se	 Signed Authenticated	30.01.2026 19:21 30.01.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/22) IP: 193.181.34.66
2. ANNA BURSTRÖM anna@moaekonomi.se	 Signed Authenticated	30.01.2026 19:23 30.01.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/16) IP: 77.53.229.22
3. Karl Fredrik Sällström fredrik.sallstrom@cityfast umea.se	 Signed Authenticated	31.01.2026 10:42 30.01.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/27) IP: 172.226.49.0
4. JOHAN WIDÉN jw@brfexperten.se	 Signed Authenticated	31.01.2026 10:50 31.01.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/13) IP: 90.227.214.222
5. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdel ta.se	 Signed Authenticated	31.01.2026 12:07 31.01.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/30) IP: 104.28.31.64

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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