

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Havslängtan

Organisationsnummer 769631-5824

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

CE
N

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamma aktiviteter. Föreningens byggnad är utökad för tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2024.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 61%

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

LO
2

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Åkeriet 2
Adress:	Pilgatan 8, Sjöfartsgatan 5 och Östra Rögårdsgatan 17. 761 34 Norrtälje
Areal:	982 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Norrtälje kommun 2021-12-08.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	48
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	3 300
LOA (m ²):	74

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 4-6 våningar med källare, sammanlagt 48 lägenheter samt 1 st hyreslokaler.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Norrtälje Åkeriet GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, gård- och grönytor, dagvatten- och dräneringsanläggning samt cykelverkstad.

I gemensamhetsanläggningen Norrtälje Åkeriet GA:1 ingår 2 st fastigheter Åkeriet 1 och 2. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 37% av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Byggnadsdel	Förmån	Officialservitut	0188-2022/566.1
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0188-2022/566.2
Dränering, avloppsanl.	Förmån	Avtalsservitut	D202300285441:1.1
Återvinningsanläggning	Last	Avtalsservitut	D202300286457:1.1
Elledn, elanl., fiber mm.	Last	Avtalsservitut	D202300305288:1.1

Riksbyggen och Norrtälje kommun har 2021-11-10 tecknat ett parkeringsavtal i syfte att genom mobilitetsåtgärder minska bilanvändningen inom hela kvarteret Åkeriet (Parkeringsavtalet). Med anledning av att kvarteret Åkeriet numera är uppdelat på två fastigheter, Åkeriet 1 och Åkeriet 2, har Riksbyggen och Norrtälje kommun i samband med upprättande av Avtalet påbörjat dialog om att ersätta Parkeringsavtalet med ett nytt avtal mellan ägarna av Åkeriet 1-2 och Norrtälje kommun (Trepartsavtalet), för att tydliggöra partsförhållandena. Föreningen kommer som en av avtalsparterna ha möjlighet att delta i den fortsatta dialogen med Norrtälje kommun samt förbinder sig därefter att underteckna det framförhandlade Trepartsavtalet.

Riksbyggen åtager sig gentemot Föreningen att fullfölja de skyldigheter som framgår av Parkeringsavtalet och efterföljande Trepartsavtalet fram till och med dagen för godkänd slutbesiktning av entreprenaden. Från dagen för godkänd slutbesiktning av entreprenaden ansvarar Föreningen för samtliga skyldigheter hänförliga till Parkeringsavtalet och efterföljande Trepartsavtalet. Det nu gällande Parkeringsavtalet löper i 25 år och skall föras över till kommande fastighetsägare. Vad avser mobilitetsåtgärderna så skall dessa finnas i 10 år.

Mobilitetsåtgärder:

- * Bilpool: Bilpoolen kommer att omfatta 2 st elbilar när hela kvarteret är färdigställt. I första etappen (Åkeriet 2) kommer 1 st elbil att finnas. Samtliga boende i Åkeriet 1 och 2 erbjuds ett medlemskap i bilpoolen. Kostnaden för medlemskap i bilpoolen ingår i månadsavgiften för bostaden i 10 år.
- * Inom Åkeriet 1 och 2 finns ett cykelrum med verkstadsbänk, verktyg och luftkompressor för reparation och underhåll av cykel.
- * Cykelpool: 12 elcyklar. I första etappen (Åkeriet 2) kommer 5 st elcyklar att finnas med tillhörande laddstationer som kan nyttjas utan kostnad av de boende på Åkeriet 1 och 2.
- * En distansarbetsplats kommer att anordnas inom respektive Fastighet.
- * En digital mobilitetstjänst kommer att tas fram där de boende ska kunna boka en mängd tjänster. Såsom boka bilpoolsbil, elcykel, samordna samåkning eller boka arbetsrummet m.m.

Viten:

Parkeringsavtalet omfattar utöver mobilitetsåtgärderna även vitesbelopp om föreningen brister i sina åtaganden.

- * Brister föreningen i att tillhandahålla ovanstående mobilitetsåtgärder eller brister i att vartannat år avge en skriftlig rapport om status och användning av Mobilitetsåtgärderna. Utgår vite om 500.000 kr per påbörjad 30-dagarsperiod.
- * Utöver ovan nämnda vite utgår vite om 64 prisbasbelopp per bilpoolsbil som brister och ett engångsvite om 194 prisbasbelopp vid brist i övriga Mobilitetsåtgärder.
- * Om föreningen inte för över gällande P-avtal till eventuellt kommande fastighetsägare utgår ett vite om 326 prisbasbelopp.

↖
w

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Norrtälje energi.

Byggnaden ansluts för sophantering till Norrtäljes kommunala sopsugsanläggning.

Undercentral är belägen i källarplan

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 34 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 18.523 kWh/år för fastigheterna Åkeriet 1 och 2.

Hissar 3

Trapphus 3

Byggnaden är anslutna till Tele 2:s fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

- 1 st soprum
- 1 st gemensamhetslokal inkluderande distansarbetsplats.
- 1 st övernattningslägenhet
- 3 st cykelrum
- 2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundläggning sker på pålar.
Stomme	Betong
Yttervägg	Putsade utfackningsväggar
Yttertak	Bandtäckt plåttak
Balkong	Prefabricerade betongelement
Fönster	3-glas träfönster med aluminiumbegrädd utsida.
Entrepert	Trä och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga.
Uppvärmnings-system	Vattenburet värmesystem med traditionella radiatorer.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxlare (FTX)

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Målat/Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler**Lokal nr 1**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Betong	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten. Kök/Pentry alt avsättning för pentry.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation. WC-inredning och porslin. Belysning. Övrigt enligt ritning.

50

2

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

2023122003792

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	32 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	193 645 000 kr
SUMMA	225 645 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	225 645 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	93 200 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	1 509 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	3 200 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	14 322 000 kr	Pantbrev	3,7	3	1,0% rak
Lån 2	14 322 000 kr	Pantbrev	3,61	4	1,0% rak
Lån 3	14 321 000 kr	Pantbrev	3,58	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-12-07

Summa lån	42 965 000 kr
Insatser	182 680 000 kr
Summa	225 645 000 kr
SUMMA FINANSIERING	225 645 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda oktober månad 2023.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 425 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel 843 000 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokale exkl moms 111 000 kr

SUMMA INTÄKTER 4 379 000 kr

SA
n

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 553 800 kr
Amorteringar år 1-3	429 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,20% -enhetshöjning av låneräntan.)	85 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 2 095 000 kr

Ekonomisk förvaltning	116 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	237 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	220 000 kr
Styrelsearvode	56 000 kr
Revisionsarvode	12 000 kr
Försäkringar	38 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	338 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	467 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	256 000 kr
Renhållning/sophämtning	45 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	78 000 kr
Bonumvärd	85 000 kr
Löpande underhåll	40 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	12 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen 82 000 kr

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

50
2

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 47 100 kr

SUMMA KOSTNADER 4 292 600 kr

Avsättning till underhållsfond. 66 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 20 400 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 4 379 000 kr

Summa kostnader - 4 292 600 kr

Återföring amorteringar och underhållsfond 495 700 kr

Avskrivningar - 4 469 972 kr

SUMMA RESULTAT - 3 887 872 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

SA
m

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
Butik/Kontor	74	Butik/Kontor	111 000	9 250
Summa	74		111 000	

Biluppställning

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 1 fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. I garaget finns totalt 69 platser varav 2 st disponeras av bilpoolen. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsföreningen. Utöver detta finns 13 besöksplatser varav 2 st samutnyttjas med kommande lokalhyresgäst.

Hyra för garageplats är 1.350 kr/månad månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe, 10 st totalt, är 1.450 kr/månad inkl moms exklusive kostnad för förbrukning.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our Green Car vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 10 årsperioden.

Bilpoolen består av 2 st bilar.

Bilpoolsbilar avses placeras i gemensamt garage och kommer att vara tillgängliga för Our Green Car medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

Övriga mobilitetsåtgärder

Inom kvarteret skall finnas ett cykelrum med verkstadsbänk, verktyg och luftkompressor för reparation och underhåll av cykel.

Elcykelpool: 12 elcyklar. Nyttjas med ytterligare en fastighet. Cyklarna ska nyttjas kostnadsfritt för medlemmarna.

Ett arbetsrum för distansarbete med plats för flera personer kommer finnas inom fastigheten.

Det kommer att finnas en app. för bokning av bilpool, elcykel, samordnad samåkning samt bokning av arbetsrummet mm. Tjänsten skall vara kostnadsfri för medlemmarna.

Lägenhetsförteckning
Bonum Havslängtan Norrtälje Hamn, RBA (42867)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andeistal	Andeistal	Andeistal	Andeistal	Insats	
0001		1002	0	6	6	2	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	T	F			3 920 000	74 229	6 186		0,021673				0,021458	
0002		1001	0	6	6	1	61,0 m ²	2	RK	B	U	F			2 815 000	61 845	5 154		0,018057				0,015409	
0003		1101	1	6	6	4	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 200 000	76 668	6 389		0,022385				0,022991	
0004		1102	1	6	6	5	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 925 000	74 229	6 186		0,021673				0,021486	
0005		1103	1	6	6	6	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			1 995 000	53 939	4 495		0,015748				0,010921	
0006		1104	1	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 820 000	62 343	5 195		0,018202				0,015437	
0007		1201	2	6	6	14	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 285 000	77 323	6 444		0,022576				0,023456	
0008		1202	2	6	6	15	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 010 000	75 211	6 268		0,021959				0,021951	
0009		1203	2	6	6	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 195 000	54 921	4 577		0,016035				0,012016	
0010		1204	2	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 875 000	62 343	5 195		0,018202				0,015738	
0011		1301	3	6	6	14	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 375 000	77 323	6 444		0,022576				0,023949	
0012		1302	3	6	6	15	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 080 000	75 211	6 268		0,021959				0,022334	
0013		1303	3	6	6	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 290 000	54 921	4 577		0,016035				0,012536	
0014		1304	3	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 935 000	62 343	5 195		0,018202				0,016066	
0015		1401	4	6	6	14	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 455 000	77 323	6 444		0,022576				0,024387	
0016		1402	4	6	6	15	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 155 000	75 211	6 268		0,021959				0,022745	
0017		1403	4	6	6	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 345 000	54 921	4 577		0,016035				0,012837	
0018		1404	4	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 995 000	62 343	5 195		0,018202				0,016395	
0019		1501	5	6	6	14	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 530 000	77 323	6 444		0,022576				0,024798	
0020		1502	5	6	6	15	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 225 000	75 211	6 268		0,021959				0,023128	
0021		1503	5	6	6	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 430 000	54 921	4 577		0,016035				0,013302	
0022		1504	5	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 050 000	62 343	5 195		0,018202				0,016696	
0023		1601	6	6	6	4	76,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 665 000	76 668	6 389		0,022385				0,025537	
0024		1602	6	6	6	15	73,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			4 375 000	75 211	6 268		0,021959				0,023949	
0025		1603	6	6	6	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 530 000	54 921	4 577		0,016035				0,013849	
0026		1604	6	6	6	7	57,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 165 000	62 343	5 195		0,018202				0,017325	
0027		1001	0	4	4	3	50,0 m ²	2	RK	B	U	F			2 375 000	55 300	4 608		0,016146				0,013001	
0028		1101	1	4	4	8	54,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 675 000	59 086	4 924		0,017251				0,014643	
0029		1102	1	4	4	9	67,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 725 000	70 986	5 916		0,020726				0,020391	
0030		1201	2	4	4	8	54,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 725 000	59 086	4 924		0,017251				0,014917	
0031		1202	2	4	4	17	67,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			3 795 000	71 640	5 970		0,020917				0,020774	
0032		1301	3	4	4	8	54,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 780 000	59 086	4 924		0,017251				0,016218	

Lägenhetsförteckning
 Bonum Havslängtan Norrtälje Hamn, RBA (42867)

Grunddata			Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data							
ObjNr	LM_LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal/insats
0033	1302	3	4	4	17	67,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F	3 865 000	71 640	5 970		0,020917	0,021157
0034	1401	4	4	4	8	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 835 000	59 086	4 924		0,017251	0,015519
0035	1402	4	4	4	17	67,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F	3 935 000	71 640	5 970		0,020917	0,021540
0036	1101	1	5	5	13	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F	4 310 000	78 513	6 543		0,022923	0,023593
0037	1102	1	5	5	11	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F	5 550 000	94 043	7 837		0,027458	0,030381
0038	1103	1	5	5	12	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F	4 270 000	77 204	6 434		0,022541	0,023374
0039	1201	2	5	5	10	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 385 000	79 004	6 584		0,023067	0,024004
0040	1202	2	5	5	11	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F	5 710 000	94 043	7 837		0,027458	0,031257
0041	1203	2	5	5	12	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F	4 365 000	77 204	6 434		0,022541	0,023894
0042	1301	3	5	5	10	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 445 000	79 004	6 584		0,023067	0,024332
0043	1302	3	5	5	11	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F	5 815 000	94 043	7 837		0,027458	0,031832
0044	1304	3	5	5	12	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F	4 465 000	77 204	6 434		0,022541	0,024442
0045	1401	4	5	5	10	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 520 000	79 004	6 584		0,023067	0,024743
0046	1402	4	5	5	11	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F	5 900 000	94 043	7 837		0,027458	0,032297
0047	1501	5	5	5	13	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F	4 580 000	78 513	6 543		0,022923	0,025071
0048	1502	5	5	5	11	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F	6 015 000	94 043	7 837		0,027458	0,032926
48 st						3300,0						182 680 000	3 425 003	285 425	0	0,999999	1,000000

ca
 2

G. Nyckeltal

BOA: 3 300 m² LOA: 74 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

****) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser *	55 358
Föreningens lån *	13 020
Anskaffningsvärde *	68 377
Belåningsgrad	19,0%
Snittränta föreningens lån	3,6%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,2%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	1 038
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	255
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	621
Kassaflöde ****	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	150
Avskrivning ****	1 325

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 425 000	3 493 500	3 563 400	3 634 600	3 707 300	3 781 500	4 175 100	4 609 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	843 000	859 900	877 100	894 600	912 500	930 700	1 027 600	1 134 600	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	Ökning 2% per år
Summa intäkter	4 379 000	4 464 400	4 551 500	4 640 200	4 730 800	4 823 200	5 313 700	5 855 200	

Kostnader

Räntekostnader	1 553 800	1 538 200	1 522 600	1 507 000	1 491 400	1 475 800	1 397 800	1 319 800	
Amorteringar	429 700	429 700	429 700	429 700	429 700	429 700	429 700	429 700	
Räntekostnadsutrymme ¹	85 000	84 100	83 300	82 400	81 600	80 700	76 400	72 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 095 000	2 136 900	2 179 600	2 223 200	2 267 700	2 313 100	2 553 800	2 819 600	Ökning 2 % / år
Drifnetto samfir	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	
Fastighetsavgift/-skatt	47 100	48 000	49 000	50 000	51 000	52 000	57 400	166 000	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 292 600	4 318 900	4 346 200	4 374 300	4 403 400	4 433 300	4 597 100	4 889 200	

Avsättning till underhållsfond

Erligt finans- och underhållsplan

	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	
Summa kassaflöde	20 400	79 500	139 300	199 900	281 400	323 900	650 600	900 000	
Åck kassaflöde	20 400	99 900	239 200	439 100	700 500	1 024 400	3 614 900	7 810 500	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	4 379 000	4 464 400	4 551 500	4 640 200	4 730 800	4 823 200	5 313 700	5 855 200	
Summa kostnader	- 4 292 600	- 4 318 900	- 4 346 200	- 4 374 300	- 4 403 400	- 4 433 300	- 4 597 100	- 4 889 200	
Aterföring amortering och uh-avs.	495 700	495 700	495 700	495 700	495 700	495 700	495 700	495 700	
Avskrivning ²	- 4 469 972	- 4 469 972	- 4 469 972	- 4 469 972	- 4 469 972	- 4 469 972	- 4 469 972	- 3 824 489	
Årets resultat	- 3 887 872	- 3 828 772	- 3 768 972	- 3 708 372	- 3 646 872	- 3 584 372	- 3 257 672	- 2 362 789	

Amortering + avsättning till underhållsfond

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

495 652

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 3,70%

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 3,61%

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 3,58%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,20% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter. Avskrivni

I. Käslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	1 038	1 059	1 080	1 101	1 123	1 146	1 265	1 428
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 038	1 058	1 079	1 143	1 206	1 268	1 381	1 537
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 038	1 058	1 079	1 185	1 289	1 391	1 498	1 647
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	1 038	1 064	1 089	1 116	1 142	1 170	1 325	1 532
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 038	1 063	1 089	1 157	1 225	1 292	1 434	1 631
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 038	1 063	1 089	1 198	1 308	1 415	1 550	1 741

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Käslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

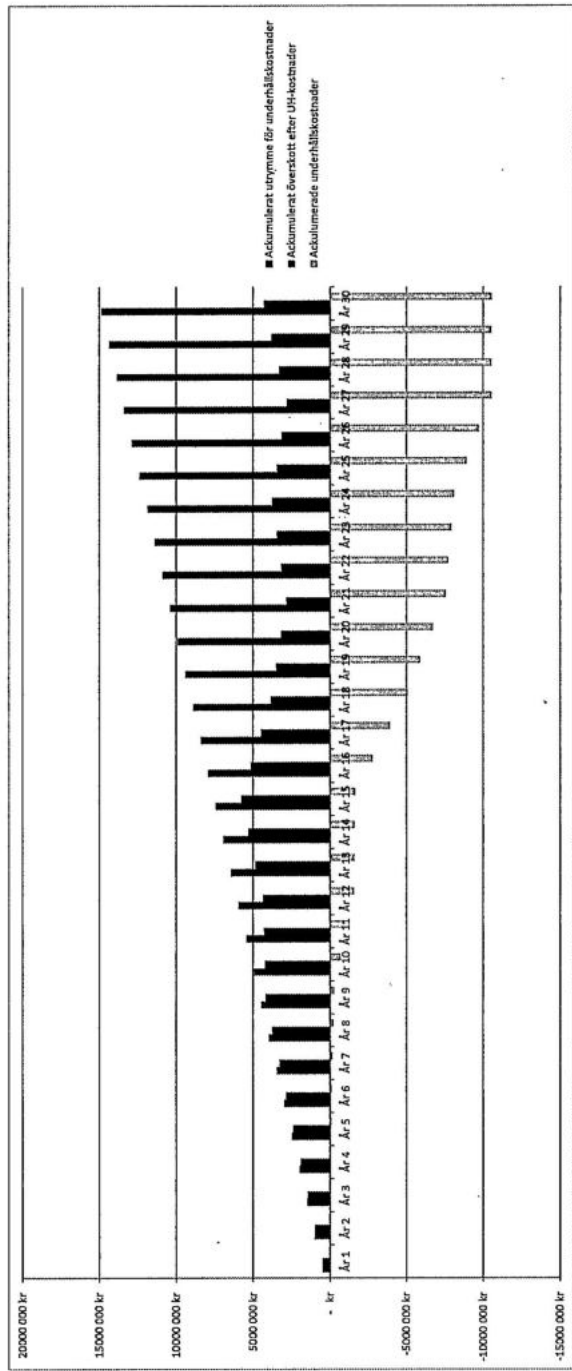
50

3

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Bonum Brf Havsängtan

Datum	2023-04-25
Box	3 300
Avsättning UH-fond kr/m ²	20
Lån	42 965 000
Amortering/m ²	130
Summa Amortering+Uhin ²	150

Arliga UH-kostnader		År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
Kostnadsräkyl		38 000	68 000	174 000	1 297 000	65 000	3 443 000	2 482 000	550 000	2 440 000	1 000
Utrymme (inneslöcken)		429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652
Avsättning till UH-fond		68 000	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Arligt utrymme för underhållskostnader		495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr
Accumulerat utrymme för underhållskostnader		991 304 kr	1 486 956 kr	2 478 260 kr	2 973 912 kr	3 469 564 kr	3 965 216 kr	4 460 868 kr	4 956 520 kr	5 452 172 kr	5 947 824 kr
Underhållskostnader		12 667 kr	12 667 kr	22 667 kr	22 667 kr	58 000 kr	58 000 kr	58 000 kr	432 333 kr	432 333 kr	21 667 kr
Arliga underhållskostnader		482 985 kr	482 985 kr	472 985 kr	472 985 kr	437 652 kr	437 652 kr	437 652 kr	63 319 kr	63 319 kr	473 985 kr
Arligt överskott/underskott		-12 667 kr	-38 000 kr	-60 667 kr	-83 333 kr	-106 000 kr	-164 000 kr	-222 000 kr	-280 000 kr	-1 144 667 kr	-1 577 000 kr
Accumulerade underhållskostnader		482 985 kr	965 971 kr	1 448 956 kr	2 394 927 kr	3 308 564 kr	3 743 216 kr	4 180 868 kr	4 244 187 kr	4 307 505 kr	4 370 824 kr
Accumulerat överskott efter UH-kostnader		-12 667 kr	-25 333 kr	-83 333 kr	-106 000 kr	-164 000 kr	-222 000 kr	-280 000 kr	-712 333 kr	-1 144 667 kr	-1 577 000 kr
Accumulerat överskott efter UH-kostnader		482 985 kr	965 971 kr	1 448 956 kr	2 394 927 kr	3 308 564 kr	3 743 216 kr	4 180 868 kr	4 244 187 kr	4 307 505 kr	4 370 824 kr
Accumulerade underhållskostnader		-12 667 kr	-25 333 kr	-83 333 kr	-106 000 kr	-164 000 kr	-222 000 kr	-280 000 kr	-712 333 kr	-1 144 667 kr	-1 577 000 kr
Accumulerat överskott efter UH-kostnader		482 985 kr	965 971 kr	1 448 956 kr	2 394 927 kr	3 308 564 kr	3 743 216 kr	4 180 868 kr	4 244 187 kr	4 307 505 kr	4 370 824 kr



Handwritten initials/signature.

	Ar-16	Ar-17	Ar-18	Ar-19	Ar-20	Ar-21	Ar-22	Ar-23	Ar-24	Ar-25	Ar-26	Ar-27	Ar-28	Ar-29	Ar-30	Summa
	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	429 652	12 889 560 kr
	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	1 980 000 kr
	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	495 652 kr	
	7 930 432 kr	8 426 084 kr	8 921 736 kr	9 417 388 kr	9 913 040 kr	10 408 692 kr	10 904 344 kr	11 399 996 kr	11 895 648 kr	12 391 300 kr	12 886 952 kr	13 382 604 kr	13 878 256 kr	14 373 908 kr	14 869 560 kr	
-	1 147 667 kr	1 147 667 kr	1 147 667 kr	827 333 kr	827 333 kr	827 333 kr	183 333 kr	183 333 kr	183 333 kr	183 333 kr	813 333 kr	813 333 kr	813 333 kr	333 kr	333 kr	
-	652 015 kr	652 015 kr	652 015 kr	331 681 kr	331 681 kr	331 681 kr	312 319 kr	312 319 kr	312 319 kr	312 319 kr	317 681 kr	317 681 kr	317 681 kr	495 319 kr	495 319 kr	
	-2 789 667	-3 937 333	-5 085 000	-5 912 333	-6 739 667	-7 567 000	-7 750 333	-7 833 667	-8 117 000	-8 930 333	-9 743 667	-10 557 000	-10 557 333	-10 557 667	-10 558 000	
	5 140 765 kr	4 488 751 kr	3 836 736 kr	3 505 055 kr	3 173 373 kr	2 841 692 kr	3 154 011 kr	3 466 329 kr	3 778 648 kr	3 460 967 kr	3 143 285 kr	2 828 604 kr	3 320 923 kr	3 816 241 kr	4 311 560 kr	

2 29

Fondavsättning 30 år

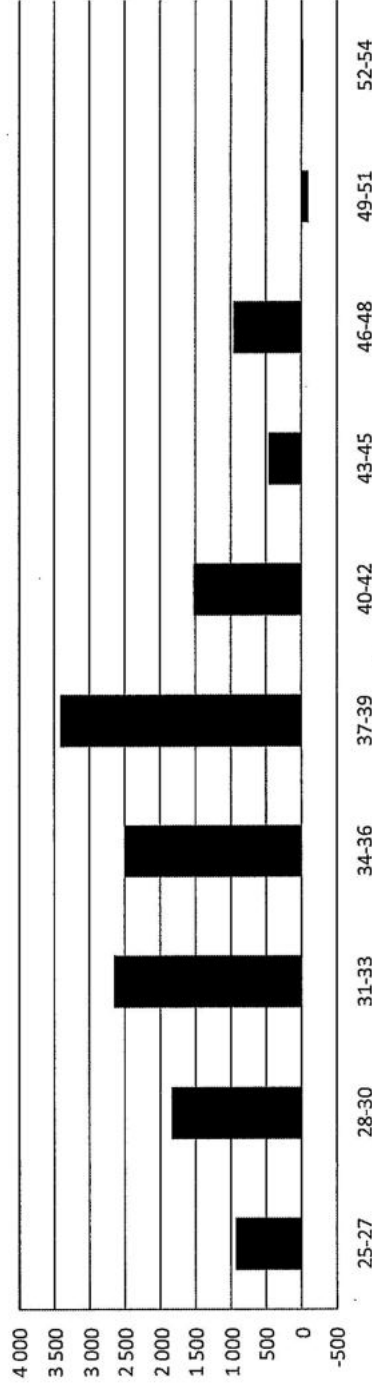
232997 UH-plan SNÖ

RBA Norrtälje Hamn Bonum Brf Havslängtan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 HLUVLU: Metod för fondering: Ange slutvärde
 P/IK/IU: Area för nyckeltalsberäkn: 3 305,0 m²
 Objektivå:

Kostnad enligt underhållsplan	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Rekommenderad avsättning	967	967	967	967	967	967	967	967	967	967	9 673 935	322 465
Rekommenderad fondbehållning	934	1 842	2 655	2 508	3 419	1 531	463	959	-101	0		
	33	60	155	1 114	57	2 855	2 035	471	2 027	866		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

Ewig kostnad per år:

Ewig kostnad per år/area:

 0 tkr
 322 tkr
 98 kr/år/m²

0 tkr

 1 011 tkr/år
 306 kr/år/m²

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Åkeriet 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Norrtälje energi.
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal (Anslutning till Norrtäljes kommunala sopsugsanläggning).
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningensavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.


I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.
5. För att beviljas medlemskap i föreningen krävs att en person i hushållet är minst 55 år.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan


Uppsala 2023-12-08

Bonum Bostadsrättsförening Havslängtan

2025122003806


.....
Fredrik Andersson


.....
Bengt Westman


.....
Ewa Sundman

FREDRIK ANDERSSON

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Havslängtan
Organisationsnummer 769631-5824

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2023-12-08 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

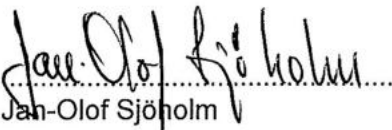
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-12-14
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-07-08
- Beslut om bygglov, daterat 2021-12-08
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2023-12-08
- Utdrag ur fastighetsregistret, Åkeriet 2 2023-09-05, Åkeriet GA:1 2023-10-11
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2023-12-08
- Kreditoffert SHB 2022-02-07
- Aktuella räntenivåer per 2023-12-07
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-11-13
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2023-11-13
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-09-05

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

Stockholm 2023-12-15


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-12-19


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnads kalkyler avseende hela riket.