

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Grönbodal

Organisationsnummer 769639-8044

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-14 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 mars månad 2024

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2024.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ÄBT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 85 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sundsvall Snedhörnet 1
Adress:	Dalgatan 7 852 33 Sundsvall
Areal:	1 722 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Sundsvall kommun 2021-06-16.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	31
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	2 451
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaden uppförs i 4½ våningar samt källare. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Dränering	Förmån	Avtalsservitut	D202300409471:1.1
Arrende för parkering		Arrendeavtal	

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Sundsvall Energi.

Undercentral är belägen i källarplan

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 50 m² finns monterade på tak.

Hissar 2 st

Trapphus 2 st

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

Gemensamma utrymmen

1 st sophus

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

1 st cykelförråd

2 st rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare med garage
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel med inslag av trä vid balkongerna
Yttertak	Bandtäckt plåt
Balkong	Betong
Fönster	3-glas träfönster med aluminiumbeklädd ytterbåge.
Entrepert	Trä och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftventilation med återvinning (FTX)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna på vind

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.
Wc/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
WC	Klinker	Målat	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.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	8 600 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	125 900 000 kr
SUMMA	134 500 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 799 021 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	138 299 021 kr

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	57 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 357 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**	Termins- säkring
Lån 1	10 510 000 kr	Pantbrev	3,8	3	1,0% rak	
Lån 2	10 510 000 kr	Pantbrev	3,71	4	1,0% rak	
Lån 3	10 510 000 kr	Pantbrev	3,7	5	1,0% rak	

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-01-26

** Amortering = 0,5% år 1-3

Summa lån	31 530 000 kr
Insatser	102 970 000 kr
Summa	134 500 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	3 799 021 kr
SUMMA FINANSIERING	138 299 021 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 januari månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 200 000 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, hushållsel
samt kostnad för Data/TV/Tele. 233 000 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

Intäkter bilplatser 8 st parkeringsplatser á 600 kr/månad, 272 600 kr
2 parkeringsplatser med laddstolpe á 800 kr/månad och 17 st
garageplatser á 960 kr/månad (exkl moms)

SUMMA INTÄKTER 2 705 600 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 179 600 kr
Amorteringar	157 700 kr

Driftkostnader inkl förbrukning /hushåll och lokaler/ samt moms i förekommande fall	1 127 000 kr
--	--------------

Ekonomisk förvaltning	98 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	85 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	50 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	130 000 kr
Styrelsearvode	40 000 kr
Revisionsarvode	28 000 kr
Försäkringar	32 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	244 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	128 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	41 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	70 000 kr
Renhållning/sophämtning	46 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	30 000 kr
Parkeringsarrende (5 år)	55 000 kr
Bonumvärd	30 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 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.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 13 600 kr

SUMMA KOSTNADER 2 477 900 kr

Avsättning till underhållsfond. 201 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 26 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 2 705 600 kr

Summa kostnader - 2 477 900 kr

Återföring amorteringar 157 700 kr

Avskrivningar - 2 906 192 kr

SUMMA RESULTAT - 2 520 792 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
	17*				10*

* varav 2 st med motorvärmare och 12 st med laddstolpe

Hyra för garageplats är 1.200 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1.200 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

För garageplatser och parkeringsplatser försedda med laddstolpe tillkommer kostnad för elförbrukning. Förbrukningen debiteras via laddstolpsleverantören och särskilt abonnemang tecknas direkt med laddstolpsleverantören för dessa platser.

Lägenhetsförteckning
Bonum Grönbodol, RBA (127685)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostri./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0101	1001	0	4	1	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			3 295 000	79 341	6 612	700	0,036064	0,032000
0102	1002	0	4	2	61,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			1 950 000	57 901	4 825	600	0,026319	0,018938
0111	1101	1	4	8	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			3 495 000	79 341	6 612	700	0,036064	0,033942
0112	1102	1	4	2	61,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			2 150 000	57 901	4 825	600	0,026319	0,020880
0113	1103	1	4	7	83,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 395 000	73 210	6 101	700	0,033277	0,032971
0121	1201	2	4	8	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			3 595 000	79 341	6 612	700	0,036064	0,034913
0122	1202	2	4	2	61,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			2 250 000	57 901	4 825	600	0,026319	0,021851
0123	1203	2	4	7	83,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 495 000	73 210	6 101	700	0,033277	0,033942
0131	1301	3	4	8	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			3 695 000	79 341	6 612	700	0,036064	0,035884
0132	1302	3	4	2	61,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			2 350 000	57 901	4 825	600	0,026319	0,022822
0133	1303	3	4	7	83,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 695 000	73 210	6 101	700	0,033277	0,035884
0141	1401	4	4	12	71,0 m²	3	RK	WcD	B			4 095 000	64 490	5 374	600	0,029314	0,039769
0201	1001	0	4	4	81,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			2 950 000	72 020	6 002	700	0,032737	0,028649
0202	1002	0	4	15	97,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			4 495 000	87 878	7 323	800	0,039945	0,043653
0203	1003	0	4	6	86,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 495 000	75 916	6 326	700	0,034507	0,033942
0204	1004	0	4	3	88,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			3 195 000	77 773	6 481	700	0,035351	0,031029
0211	1101	1	4	9	77,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 295 000	69 929	5 827	700	0,031786	0,032000
0212	1102	1	4	10	54,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			1 995 000	54 241	4 520	500	0,024655	0,019375
0213	1103	1	4	11	81,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 195 000	72 020	6 002	700	0,032737	0,031029
0214	1104	1	4	5	97,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			4 395 000	84 911	7 076	800	0,038596	0,042682
0215	1105	1	4	6	86,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 595 000	75 916	6 326	700	0,034507	0,034913
0221	1201	2	4	9	77,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 395 000	69 929	5 827	700	0,031786	0,032971
0222	1202	2	4	10	54,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			2 095 000	54 241	4 520	500	0,024655	0,020346
0223	1203	2	4	11	81,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 295 000	72 020	6 002	700	0,032737	0,032000
0224	1204	2	4	5	97,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B/B			4 495 000	84 911	7 076	800	0,038596	0,043653
0225	1205	2	4	6	86,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 695 000	75 916	6 326	700	0,034507	0,035884
0231	1301	3	4	9	77,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 595 000	69 929	5 827	700	0,031786	0,034913
0232	1302	3	4	10	54,0 m²	2	RK	WcD	Ing B/B			2 195 000	54 241	4 520	500	0,024655	0,021317
0233	1303	3	4	11	81,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/B			3 395 000	72 020	6 002	700	0,032737	0,032971
0241	1401	4	4	13	84,0 m²	3	RK	WcD	B			4 345 000	71 286	5 941	700	0,032404	0,042197
0242	1402	4	4	14	85,0 m²	3	RK	WcD	B			4 395 000	71 811	5 984	700	0,032641	0,042682
31 st					2451,0							102 970 000	2 199 998	183 333	20 900	1,000000	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 2 451 m² LOA: 0 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 *	42 011
Föreningens lån *	12 864
Anskaffningsvärde *	54 876
Belåningsgrad	22,8%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	898
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	95
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	460
Kassaflöde ****	11
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	146
Avskrivning ****	1 186

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 200 000	2 244 000	2 288 900	2 334 700	2 381 400	2 429 000	2 629 200	3 205 000	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	233 000	237 700	242 400	247 300	252 200	257 300	284 000	339 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	272 600	272 600	272 600	272 600	272 600	272 600	272 600	272 600	
Summa intäkter	2 705 600	2 754 300	2 803 900	2 854 600	2 906 200	2 958 900	3 185 800	3 817 000	
Kostnader									
Räntekostnader	1 179 600	1 167 900	1 156 100	1 138 400	1 126 600	1 114 800	1 067 700	949 900	
Räntointäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	
Amorteringar	157 700	157 700	157 700	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 127 000	1 149 500	1 172 500	1 196 000	1 219 900	1 244 300	1 346 900	1 641 800	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	13 800	13 800	14 100	14 400	14 700	15 000	16 200	93 400	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	2 477 900	2 488 900	2 500 400	2 664 100	2 676 500	2 689 400	2 746 100	3 000 400	
Avsättning till underhållsfond	201 000	201 000	201 000	201 000	221 100	221 100	243 210	321 645	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	26 700	64 400	102 500	10 500	8 600	48 400	196 490	494 955	
Åck kassaflöde	26 700	91 100	193 600	183 100	191 700	240 100	820 400	4 568 600	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	2 705 600	2 754 300	2 803 900	2 854 600	2 906 200	2 958 900	3 185 800	3 817 000	
Summa kostnader	- 2 477 900	- 2 488 900	- 2 500 400	- 2 664 100	- 2 676 500	- 2 689 400	- 2 746 100	- 3 000 400	
Aterföring amortering	157 700	157 700	157 700	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	
Avskrivning ¹	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 906 192	- 2 486 525	
Årets resultat	- 2 520 792	- 2 483 092	- 2 444 992	- 2 400 392	- 2 361 192	- 2 321 392	- 2 151 192	- 1 354 625	
Amortering + avsättning till underhållsfond	358 650	358 650	358 650	516 300	536 400	536 400	558 510	636 945	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		3,80%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,71%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,70%							

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

¹ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
		%	%	%	%	%	%	%
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	898	916 2,00	934 2,00	953 2,01	972 2,00	991 2,00	1 075 8,47	1 308 21,64
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	898	913 1,66	931 2,00	993 6,72	1 053 6,00	1 112 5,61	1 191 7,08	1 086 -8,82
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	898	913 1,66	931 2,00	1 035 11,16	1 135 9,67	1 234 8,70	1 307 5,97	1 120 -14,30
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	898	923 2,78	945 2,45	967 2,26	982 1,59	1 006 2,48	1 103 9,64	1 389 25,91
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	898	920 2,44	945 2,74	1 012 7,18	1 072 5,84	1 138 6,24	1 234 8,43	1 212 -1,84
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	898	920 2,44	942 2,46	1 046 11,05	1 145 9,44	1 249 9,06	1 333 6,75	1 188 -10,88

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år
Bonum Grönbodalen

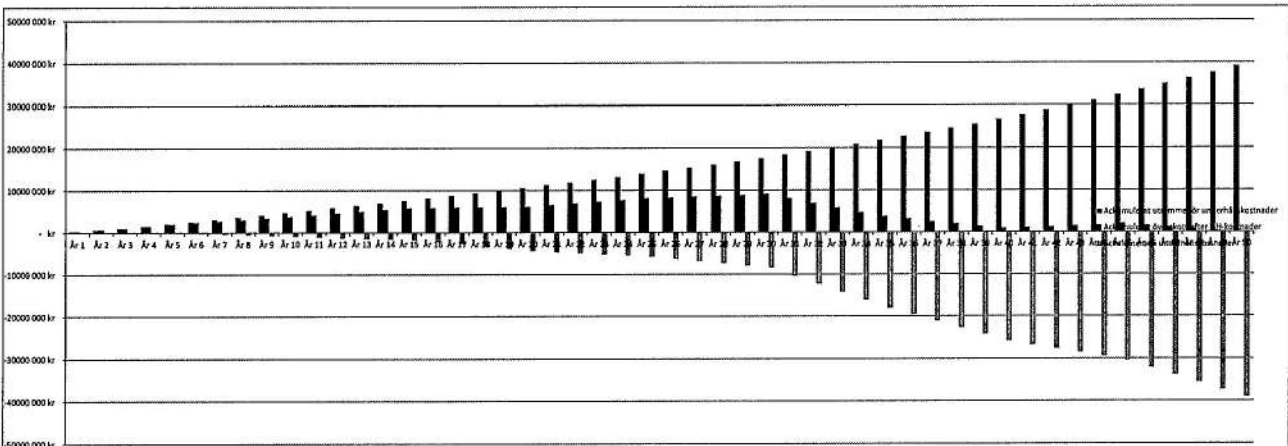
Datum: 2023-12-12
 Boa: 2 451
 Avsättning UH-fond kr/m²: 82
 Lån: 31 530 000
 Amortering/kr: 146
 Summa Amortering+Utlöst: 146

Årliga UH-kostnader kostnadsäge år 2023

51 000	606 000	786 000	2 680 000	1 353 000	2 675 000	9 582 000	7 710 000	4 025 000	8 685 000	39 086 000
--------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Finansiering kommande underhåll

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Utrymme i lånestocken (amorterat)	157 650	157 650	157 650	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300
Avsättning till UH-fond	201 000	201 000	201 000	201 000	221 100	221 100	221 100	221 100	221 100	243 210	243 210	243 210	243 210	243 210	279 652
Årligt utrymme för underhållskostnader	358 650 kr	358 650 kr	358 650 kr	516 300 kr	536 400 kr	536 400 kr	536 400 kr	536 400 kr	536 400 kr	558 510 kr	558 510 kr	558 510 kr	558 510 kr	558 510 kr	594 932 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	358 650 kr	717 300 kr	1 075 950 kr	1 592 250 kr	2 128 650 kr	2 665 050 kr	3 201 450 kr	3 737 850 kr	4 274 250 kr	4 832 760 kr	5 391 270 kr	5 949 780 kr	6 508 290 kr	7 066 800 kr	7 661 792 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- 10 200 kr	- 10 200 kr	- 10 200 kr	- 10 200 kr	- 10 200 kr	- 181 200 kr	- 181 200 kr	- 181 200 kr	- 181 200 kr	- 181 200 kr	- 157 200 kr	- 157 200 kr	- 157 200 kr	- 157 200 kr	- 157 200 kr
Årligt överskott/underskott	348 450 kr	348 450 kr	348 450 kr	506 100 kr	526 200 kr	355 200 kr	355 200 kr	355 200 kr	355 200 kr	377 310 kr	401 310 kr	401 310 kr	401 310 kr	401 310 kr	437 792 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-10 200	-20 400	-30 600	-40 800	-51 000	-232 200	-413 400	-594 600	-775 800	-957 000	-1 114 200	-1 271 400	-1 428 600	-1 585 800	-1 743 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	348 450 kr	696 900 kr	1 045 350 kr	1 551 450 kr	2 077 650 kr	2 432 850 kr	2 788 050 kr	3 143 250 kr	3 498 450 kr	3 875 760 kr	4 277 070 kr	4 678 380 kr	5 079 690 kr	5 481 000 kr	5 918 792 kr



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	Ar 31	Ar 32	Ar 33	Ar 34
315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300
279 692	279 692	279 692	279 692	279 692	321 645	321 645	321 645	321 645	321 645	402 057	402 057	402 057	402 057	402 057	862 671	862 671	862 671	862 671
594 992 kr	594 992 kr	594 992 kr	594 992 kr	594 992 kr	636 945 kr	636 945 kr	636 945 kr	636 945 kr	636 945 kr	717 357 kr	717 357 kr	717 357 kr	717 357 kr	717 357 kr	817 671 kr	817 671 kr	817 671 kr	817 671 kr
8 256 783 kr	8 851 775 kr	9 446 766 kr	10 041 758 kr	10 678 703 kr	11 315 648 kr	11 952 593 kr	12 589 538 kr	13 226 484 kr	13 943 849 kr	14 661 197 kr	15 378 553 kr	16 095 910 kr	16 813 266 kr	17 631 137 kr	18 449 008 kr	19 266 879 kr	20 084 749 kr	20 902 620 kr
- 536 000 kr	- 536 000 kr	- 536 000 kr	- 536 000 kr	- 536 000 kr	- 270 600 kr	- 270 600 kr	- 270 600 kr	- 270 600 kr	- 270 600 kr	- 535 200 kr	- 535 200 kr	- 535 200 kr	- 535 200 kr	- 535 200 kr	- 1 916 400 kr	- 1 916 400 kr	- 1 916 400 kr	- 1 916 400 kr
58 992 kr	58 992 kr	58 992 kr	58 992 kr	58 992 kr	100 945 kr	366 345 kr	366 345 kr	366 345 kr	366 345 kr	446 757 kr	182 157 kr	182 157 kr	182 157 kr	182 157 kr	282 671 kr	1 098 529 kr	1 098 529 kr	1 098 529 kr
-2 279 000	-2 815 000	-3 351 000	-3 887 000	-4 423 000	-4 693 600	-4 964 200	-5 234 800	-5 505 400	-5 776 000	-6 311 200	-6 846 400	-7 381 600	-7 916 800	-8 452 000	-10 388 400	-12 284 800	-14 201 200	-16 117 600
5 977 783 kr	6 036 775 kr	6 095 766 kr	6 154 758 kr	6 255 703 kr	6 622 048 kr	6 988 393 kr	7 354 738 kr	7 721 084 kr	8 107 840 kr	8 349 997 kr	8 532 153 kr	8 714 310 kr	8 896 466 kr	9 179 127 kr	9 080 608 kr	6 982 078 kr	5 883 549 kr	4 785 020 kr

Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33	Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50	Summa
315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	315 300	15 282 050 kr
628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	628 213	23 857 865 kr
843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	843 513 kr	
21 846 133 kr	22 789 646 kr	23 733 160 kr	24 676 673 kr	25 620 186 kr	26 563 700 kr	27 507 213 kr	28 450 727 kr	29 394 240 kr	30 337 754 kr	31 281 267 kr	32 224 781 kr	33 168 294 kr	34 111 808 kr	35 055 321 kr	36 000 000 kr	36 944 000 kr	37 888 000 kr	38 832 000 kr	39 776 000 kr	40 720 000 kr	41 664 000 kr	42 608 000 kr	43 552 000 kr	44 496 000 kr	45 440 000 kr	
- 1 016 400 kr	- 1 543 600 kr	- 1 543 600 kr	- 1 543 600 kr	- 1 543 600 kr	- 1 543 600 kr	- 1 543 600 kr	- 925 000 kr	- 925 000 kr	- 925 000 kr	- 925 000 kr	- 925 000 kr	- 925 000 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	- 1 737 800 kr	
- 972 887 kr	- 600 087 kr	- 600 087 kr	- 600 087 kr	- 600 087 kr	- 600 087 kr	- 600 087 kr	- 443 033 kr	- 175 567 kr	- 175 567 kr	- 175 567 kr	- 175 567 kr	- 175 567 kr	- 371 883 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 440 917 kr	- 195 521 kr
-18 034 000	-19 577 600	-21 121 200	-22 664 800	-24 208 400	-25 752 000	-26 877 000	-27 602 000	-28 527 000	-29 452 000	-30 377 000	-31 302 000	-32 227 000	-33 152 000	-34 077 000	-35 002 000	-35 927 000	-36 852 000	-37 777 000	-38 702 000	-39 627 000	-40 552 000	-41 477 000	-42 402 000	-43 327 000	-44 252 000	-30 068 000
3 812 133 kr	3 212 046 kr	2 611 960 kr	2 011 873 kr	1 411 786 kr	811 700 kr	211 613 kr	1 144 320 kr	1 319 886 kr	1 495 453 kr	1 671 020 kr	1 846 586 kr	2 022 153 kr	2 197 720 kr	2 373 286 kr	2 548 853 kr	2 724 420 kr	2 900 000 kr	3 075 567 kr	3 251 133 kr	3 426 700 kr	3 602 267 kr	3 777 833 kr	3 953 400 kr	4 128 967 kr	4 304 533 kr	83 715 kr

Fondavsättning 50 år

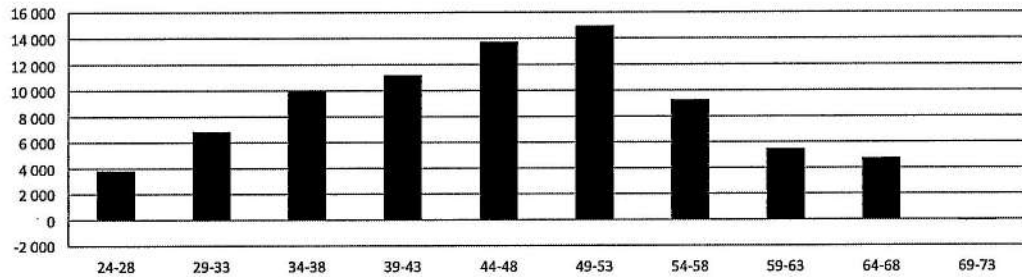
232997 UH-plan SNÖ

Brf Bonum Grönbodal - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024	Kostnadsfaktor: 1,35
Prioritet:	Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/NLU:	Metod för fondering: Ange slutvärde
PA/KIU:	Area för nyckeltalsberäkn: 2 448,0 m ²
Objektnivå:	

	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	51	906	786	2 680	1 353	2 676	9 582	7 718	4 625	8 689	39 067 458	781 349
Rekommenderad avsättning	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907		
Rekommenderad fondbehållning	3 856	6 857	9 977	11 203	13 757	14 988	9 312	5 501	4 782	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	935 tkr/år
Rek. avs. per år:	781 tkr	Evig kostnad per år/area:	382 kr/år/m ²
Rek. avs. per år/area:	319 kr/år/m ²		
Slutvärde:	0 tkr		

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 Sundsvall Snedhörnet 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Sundsvall Energi
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * 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 50 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.

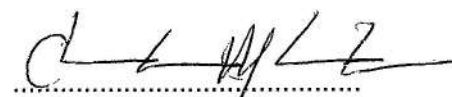
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan


Sundsvall 2024-01-31

Bonum Bostadsrättsförening Grönbodal


Magnus Ragnarsson


Margareta Landfors


Christer Nylander


Jim Sundell

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Grönbodal

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2024-01-31 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.

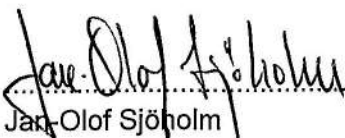
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-01-26
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-04-14
- Beslut om bygglov, daterat 2021-06-16
- Köpekontrakt, fastighet inkl utdrag ur fastighetsregistret daterat 2024-01-31
- Riksbyggenavtal, daterat 2024-01-31
- Hyreskontrakt garage, upprättat 2024-01-31
- Kreditoffert SHB [månad] [År] samt kompletterande mail 2021-08-19 resp. 2023-12-11
- Aktuella räntenivåer per 2024-01-26
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2024-01-24
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-01-22

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

Stockholm 2024-02-21

Stockholm 2024-02-21


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Bonum Brf Björkstigen, organisationsnummer 769639-8044.

Ärendet

Bonum Brf Björkstigen har den 1 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 februari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Bonum Brf Björkstigens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare