

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HONUNGSKUPAN

S I G T U N A K O M M U N

ORG NR: 769635-7503



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 10
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12–13
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Honungskupan, org. nr. (769635-7503), i Sigtuna kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-12-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 53st bostäder samt en lokal, i form av flerbostadshus i 4 och 5-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet påbörjades under oktober 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske från maj 2023. Upplåtelse beräknas ske under mars 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs bygnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 6 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Seldonet 1 i Sigtuna kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Stadsängsgatan 7, Målargränd 2, Silvergatan 9 och 11, 193 37 Sigtuna
Fastighetens areal:	Totalt 1 694 kvm
Bostadsarea :	3 910 kvm, uppmätt på ritning
Lokalarea:	75 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-11-04

Bebyggelsen utgörs av 53 lägenheter och en lokal i 4–5 våningar. På gården finns en byggnad med miljörum, cykelparkering och teknikrum.

### Tomtmark/trädgård

Föreningens tomtmark består till största delen av själva huset. Samtliga 3 trapphus har entré mot gatan och en entré mot gårdsmiljön. Gårdsmiljön innehåller uteplatser för de lägenheter som ligger på bottenplan och in mot gården. I övrigt finns miljörum i byggnad som även innehåller teknikrum. Cykelförvaring finns också på gårdsplan. Parkeringsplats för funktionshindrade finns också på gårdsplan. Planteringar och en biodling finns utplacerade på gården.

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Parkering för boende finns att hyra enligt kölista i externt garage. Föreningen innehar avtal för 34 platser i garaget. I det externa garaget har föreningen en bokningsbar bilpoolsbil. Samtliga lägenheter har ett eget förråd i lägenheten. På föreningens fastighet finns ett kombinerat miljö- och teknikhus. Ena halvan nyttjas för hushållsavfall och återvinning. Andra delen används som teknikhus för inkommande fjärrvärme samt vattenmätare och elmätare.

### Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ingår bland annat väg och gångpassage samt även vatten- och grönytområden inom planområdet.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	4-5
Grundläggning	Pålad betongplatta på mark
Stomme	Korslimmade träelement
Bjälklag	Korslimmade träelement
Yttertak	Takelement med plåttäckning
Fasad	Träpanel, samt puts och tegel på entréplan
Dörrsnickerier	Entrédörr med rektangulär glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Beklädda kortslimmade träelement samt regelväggar
Kök	Inredning från Marbodol. Vitvaror: Fabrikat Siemens, vita
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via sekundärt system
Ventilation	FTX-lägenhetsaggregat
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

**Miljörum/teknik**

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Sedum
Golv	Betong
Väggar	Regelväggar

**Lokal**

Golv	Betong
Väggar	Målade ytor
Kök	Pentry
WC	Personaltoalett

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum	Ekiparkett	Målade ytor	Vitmålat
Kök	Ekiparkett	Målade ytor	Vitmålat
Bad/dusch/tvätt	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Lackerad plåt
WC	Keramiska plattor	Målade ytor	Vitmålat
Vardagsrum	Ekiparkett	Målade ytor	Vitmålat
Sovrum	Ekiparkett	Målade ytor	Vitmålat

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Honungskupan mark i Sigtuna AB	51 140 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 130 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	162 825 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>213 965 000 kr</b>

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

**D FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	56 915 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	157 050 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>213 965 000 kr</b>

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	18 972 000	120	3 mån	3,83	rak 120 år	726 628	158 100	884 728
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	18 972 000	120	4 år	4,20	rak 120 år	796 824	158 100	954 924
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	18 971 000	120	5 år	4,11	rak 120 år	779 708	158 092	937 800
Summa lån	56 915 000		snitt	4,05%		2 303 160	474 292	2 777 452
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	157 050 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>213 965 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>2 303 160</b>	<b>474 292</b>	<b>2 777 452</b>
Driftskostnader, föreningens gemensamma						248 kr/m2 BOA+LOA	987 000	
Driftskostnad för lokal						160 kr/m2 BOA+LOA	12 000	
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						30 kr/m2 BOA+LOA	120 000	
Fastighetskostnad för lokaler							4 200	
Hushållsel						92 kr/m2 BOA+LOA	360 000	
Parkering							326 400	
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>4 587 052</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånet utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 56 915 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,05 %	2 303 160
Amortering 120 år	474 292

**Beräknad kapitalutgift år 1** **2 777 452**

Driftkostnader och övriga kostnader	987 000
Driftkostnad för lokal	12 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m <sup>2</sup> BOA)	120 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 108 000 kr	
Fastighetsskatt lokal	4 200
Hushållsel (debiteras efter förbrukning tillsammans med månadsavgiften)	360 000
Parkering	326 400

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar  
totalt år 1** **4 587 052**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 130 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SBABS offert daterad 2022-12-07 som grund och med ett påslag på räntan om 0,5 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget som nu råder.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 162 825 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 357 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

**Föreningens driftskostnader**

	<b>Föreningens kostnader År 1</b>
<b>Driftskostnader</b>	
<b><i>Förvaltningskostnader</i></b>	
Ekonomisk förvaltning	70 000
Teknisk förvaltning	20 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	20 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	20 000
Övriga förvaltningskostnader	10 000
<b><i>Förbrukningskostnader</i></b>	
Värme, varmvatten (köpt el)	160 000
Vatten, avlopp	130 000
El, gemensam	60 000
Sophämtning, avfall	100 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	20 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<b><i>Skötsel</i></b>	
Fastighetsskötsel	75 000
Städning, trapphus och gem utrym.	80 000
Service tekniska inst.	50 000
Serviceavtal	30 000
Trädgård, gemensamma ytor	20 000
Bilpool	80 000
Gemensamhetsanläggning	15 000
Driftsreserv	10 000
<b>Summa</b>	<b>987 000</b>
Hushållsel	360 000 Faktureras i samband med månadsavgiften efter avläsning
Lokalkostnader (värme,vatten, sophantering)	12 000 Faktureras i samband med månadsavgiften för lokalen
Fastighetsskatt lokal	4 200 Faktureras i samband med månadsavgiften för lokalen
<b>Totalt</b>	<b>1 363 200</b>

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge december 2022.

**Varje bostadsrättshavare**

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av lägenhetsaggregat för ventilation samt filterbyte
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv
- elavtal tecknas av föreningen och bostadsrättshavaren debiteras för förbrukningen



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA+LOA (kronor)**

(beräknat på en BOA+LOA om 3 985 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	53 693
Belåning (slutfinansiering)	14 282

**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 3 910 kvm)

	kr/kvm
Insats	40 166
Årsavgift, snitt	998
Föreningens driftkostnad	248
Föreningens driftkostnad hushållsel	92
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift <sup>1)</sup>	139
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	347
Amortering	121

<sup>1)</sup> Kostnader för hushållsel, som debiteras från föreningen, ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

**Övriga nyckeltal**

Lån per lägenhet 47 kvm i kr utifrån andelstal	762 089
Lån per lägenhet 49 kvm i kr utifrån andelstal	785 379
Lån per lägenhet 52 kvm i kr utifrån andelstal	820 314
Lån per lägenhet 56 kvm i kr utifrån andelstal	866 894
Lån per lägenhet 62 kvm i kr utifrån andelstal	936 764
Lån per lägenhet 64 kvm i kr utifrån andelstal	960 054
Lån per lägenhet 72 kvm i kr utifrån andelstal	1 053 215
Lån per lägenhet 75 kvm i kr utifrån andelstal	1 088 150
Lån per lägenhet 77 kvm i kr utifrån andelstal	1 111 440
Lån per lägenhet 79 kvm i kr utifrån andelstal	1 134 730
Lån per lägenhet 80 kvm i kr utifrån andelstal	1 146 375
Lån per lägenhet 82 kvm i kr utifrån andelstal	1 169 665
Lån per lägenhet 83 kvm i kr utifrån andelstal	1 181 310
Lån per lägenhet 85 kvm i kr utifrån andelstal	1 204 600
Lån per lägenhet 91 kvm i kr utifrån andelstal	1 274 470
Lån per lägenhet 92 kvm i kr utifrån andelstal	1 286 115
Lån per lägenhet 95 kvm i kr utifrån andelstal	1 321 050
Lån per lägenhet 99 kvm i kr utifrån andelstal	1 367 630
Lån per lägenhet 100 kvm i kr utifrån andelstal	1 379 275
Lån per lägenhet 104 kvm i kr utifrån andelstal	1 425 855

Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	26,6%
---	-------

**F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 53st lägenheter	3 900 652
Hushållsel	360 000
Värme, vatten, sophantering för lokalen	12 000
Lokalhyra	150 000
Parkering	388 000
Fastighetskatt lokal	4 200
<b>Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>4 814 852</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
1-1001	100	3 690 000	36 900	2,4234%	94 528	7 877	945	767	267	8 912
1-1002	80	2 490 000	31 125	2,0142%	78 566	6 547	982	614	267	7 428
1-1003	62	1 890 000	30 484	1,6459%	64 201	5 350	1 035	476	267	6 093
1-1004	47	2 090 000	44 468	1,3390%	52 230	4 352	1 111	361	267	4 980
1-1101	99	3 790 000	38 283	2,4029%	93 730	7 811	947	760	267	8 838
1-1102	77	3 100 000	40 260	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
1-1103	62	2 390 000	38 548	1,6459%	64 201	5 350	1 035	476	267	6 093
1-1104	77	2 890 000	37 532	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
1-1201	99	3 890 000	39 293	2,4029%	93 730	7 811	947	760	267	8 838
1-1202	77	3 200 000	41 558	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
1-1203	62	2 490 000	40 161	1,6459%	64 201	5 350	1 035	476	267	6 093
1-1204	77	2 790 000	36 234	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
1-1301	95	4 090 000	43 053	2,3211%	90 538	7 545	953	729	267	8 541
1-1302	77	3 190 000	41 429	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
1-1303	62	2 590 000	41 774	1,6459%	64 201	5 350	1 035	476	267	6 093
1-1304	47	2 390 000	50 851	1,3390%	52 230	4 352	1 111	361	267	4 980
1-1401	72	2 950 000	40 972	1,8505%	72 182	6 015	1 003	552	267	6 835
1-1402	91	3 890 000	42 747	2,2393%	87 345	7 279	960	698	267	8 244
2-1001	92	3 650 000	39 674	2,2597%	88 143	7 345	958	706	267	8 318
2-1002	64	2 690 000	42 031	1,6868%	65 797	5 483	1 028	491	267	6 241
2-1003	85	2 850 000	33 529	2,1165%	82 557	6 880	971	652	267	7 799
2-1101	83	2 850 000	34 337	2,0756%	80 961	6 747	975	637	267	7 651
2-1102	52	2 470 000	47 500	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1103	52	2 470 000	47 500	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1104	82	2 850 000	34 756	2,0551%	80 163	6 680	978	629	267	7 577
2-1201	83	2 950 000	35 542	2,0756%	80 961	6 747	975	637	267	7 651
2-1202	52	2 590 000	49 808	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1203	52	2 590 000	49 808	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1204	82	2 950 000	35 976	2,0551%	80 163	6 680	978	629	267	7 577
2-1301	83	3 050 000	36 747	2,0756%	80 961	6 747	975	637	267	7 651
2-1302	52	2 650 000	50 962	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1303	52	2 650 000	50 962	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1304	82	3 050 000	37 195	2,0551%	80 163	6 680	978	629	267	7 577
2-1401	104	4 350 000	41 827	2,5052%	97 721	8 143	940	798	267	9 209
2-1402	52	2 690 000	51 731	1,4413%	56 220	4 685	1 081	399	267	5 351
2-1403	82	3 190 000	38 902	2,0551%	80 163	6 680	978	629	267	7 577
3-1001	49	2 290 000	46 735	1,3799%	53 826	4 485	1 098	376	267	5 129
3-1002	56	1 790 000	31 964	1,5231%	59 412	4 951	1 061	430	267	5 648
3-1003	100	3 890 000	38 900	2,4234%	94 528	7 877	945	767	267	8 912
3-1101	79	2 790 000	35 316	1,9937%	77 768	6 481	984	606	267	7 354
3-1102	56	2 150 000	38 393	1,5231%	59 412	4 951	1 061	430	267	5 648
3-1103	77	2 950 000	38 312	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
3-1104	99	3 990 000	40 303	2,4029%	93 730	7 811	947	760	267	8 838
3-1201	79	2 890 000	36 582	1,9937%	77 768	6 481	984	606	267	7 354
3-1202	56	2 250 000	40 179	1,5231%	59 412	4 951	1 061	430	267	5 648
3-1203	77	3 050 000	39 610	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
3-1204	99	3 890 000	39 293	2,4029%	93 730	7 811	947	760	267	8 838
3-1301	49	2 450 000	50 000	1,3799%	53 826	4 485	1 098	376	267	5 129
3-1302	56	2 350 000	41 964	1,5231%	59 412	4 951	1 061	430	267	5 648
3-1303	77	3 150 000	40 909	1,9528%	76 172	6 348	989	591	267	7 206
3-1304	95	4 090 000	43 053	2,3211%	90 538	7 545	953	729	267	8 541
3-1401	75	3 390 000	45 200	1,9119%	74 576	6 215	994	575	267	7 057
3-1402	82	3 350 000	40 854	2,0551%	80 163	6 680	978	629	267	7 577
<b>BOA</b>	<b>3 910</b>	<b>157 050 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>3 900 652</b>					
<b>Antal</b>	<b>53</b>									

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen hushållsel, IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

## H EKONOMISK PROGNO

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	2 303	2 284	2 265	2 246	2 226	2 480	2 633	2 513
Amortering <sup>2)</sup>	474	474	474	474	474	474	474	474
Driftskostnader <sup>4)</sup>	987	1 007	1 027	1 047	1 068	1 090	1 203	1 328
Hushållsel <sup>4)</sup>	360	367	375	382	390	397	439	485
Parkering	326	333	340	346	353	360	398	439
Lokalkostnad drift	12	12	12	13	13	13	15	16
Fastighetsavgift								108
Fastighetsskatt lokal <sup>5)</sup>	4	4	4	4	5	5	5	6
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>4 467</b>	<b>4 482</b>	<b>4 497</b>	<b>4 513</b>	<b>4 530</b>	<b>4 820</b>	<b>5 167</b>	<b>5 370</b>
<b>Inbetalningar</b>								
<b>Årsavgifter <sup>6)</sup></b>	<b>3 901</b>	<b>3 979</b>	<b>4 058</b>	<b>4 139</b>	<b>4 222</b>	<b>4 307</b>	<b>4 755</b>	<b>5 250</b>
Årsavgifter kr/m2	998	1 018	1 038	1 059	1 080	1 101	1 216	1 343
Hushållsel <sup>4)</sup>	360	367	375	382	390	397	439	485
Parkering <sup>7)</sup>	388	395	403	411	420	428	472	522
Lokalintäkt	150	153	156	159	162	166	183	202
Lokal intäkt drift	12	12	12	13	13	13	15	16
Fastighetsskatt lokal <sup>5)</sup>	4	4	4	4	5	5	5	6
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>347</b>	<b>417</b>	<b>500</b>	<b>584</b>	<b>669</b>	<b>483</b>	<b>687</b>	<b>1 094</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	130							
<b>Kassabehållning <sup>9)</sup></b>	<b>477</b>	<b>894</b>	<b>1 394</b>	<b>1 977</b>	<b>2 646</b>	<b>3 129</b>	<b>5 413</b>	<b>10 248</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	120	244	371	502	637	776	282	1 089

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	2 303	2 284	2 265	2 246	2 226	2 480	2 633	2 513
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	120	122	125	127	130	132	146	162
Driftskostnader <sup>4)</sup>	987	1 007	1 027	1 047	1 068	1 090	1 203	1 328
Hushållsel <sup>4)</sup>	360	367	375	382	390	397	439	485
Parkering	326	333	340	346	353	360	398	439
Lokalkostnad	12	12	12	13	13	13	15	16
Fastighetsavgift								108
Fastighetsskatt lokal <sup>5)</sup>	4	4	4	4	5	5	5	6
Avskrivning byggnader 120 år	1 357	1 357	1 357	1 357	1 357	1 357	1 357	1 357
<b>Summa årskostnader</b>	<b>5 470</b>	<b>5 487</b>	<b>5 504</b>	<b>5 523</b>	<b>5 542</b>	<b>5 835</b>	<b>6 196</b>	<b>6 414</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>6)</sup>	3 901	3 979	4 058	4 139	4 222	4 307	4 755	5 250
Hushållsel <sup>4)</sup>	360	367	375	382	390	397	439	485
Parkering <sup>7)</sup>	388	395	403	411	420	428	472	522
Lokalkostnad drift	12	12	12	13	13	13	15	16
Lokalintäkt	150	153	156	159	162	166	183	202
Fastighetsskatt lokal <sup>5)</sup>	4	4	4	4	5	5	5	6
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-655</b>	<b>-576</b>	<b>-495</b>	<b>-414</b>	<b>-331</b>	<b>-519</b>	<b>-327</b>	<b>66</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-655</b>	<b>-1 231</b>	<b>-1 726</b>	<b>-2 140</b>	<b>-2 471</b>	<b>-2 990</b>	<b>-6 356</b>	<b>-8 681</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,05%, år 6-10 4,55% och år 11-16 5,05%.  
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 5) Fastighetsskatt avser lokaler och beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 7) Intäkter från uthyrning av p-platser. Hyran beräknas öka med 2 % per år.
- 8) Ränta på kassan och ackumulerad underhållsfond är 1 %. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,25 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

## I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,05%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	852	998	1 143	1	998	998	998
2	873	1 018	1 162	2	1 015	1 018	1 020
3	895	1 038	1 181	3	1 032	1 038	1 044
4	917	1 059	1 201	4	1 050	1 059	1 068
5	939	1 080	1 221	5	1 068	1 080	1 092
6	962	1 101	1 241	6	1 086	1 101	1 117
11	1 083	1 216	1 350	11	1 184	1 216	1 252
16	1 215	1 343	1 470	16	1 290	1 343	1 403

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 100 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 556 / 1 213
1 % högre ränta, tillkommer	14 556 / 1 213
2 % högre ränta, tillkommer	28 565 / 2 380
3 % högre ränta, tillkommer	42 847 / 3 571

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för hushållsel faktureras av föreningen efter avläsning i samband med månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Honungskupan och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 157 050 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HONUNGSKUPAN

\_\_\_\_\_  
Bo Wolwan

\_\_\_\_\_  
Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Patrik Spjut

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Honungskupan, med org.nr 769635-7503 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Maximilian Eldberg  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## **Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2017-12-11

Registreringsbevis för Föreningen

Startbesked dat. 2021-08-20

Totalentreprenadkontrakt enligt digital signering

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-05-25

Transportköp dat. 2022-05-30

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-09-14 samt uppdaterade räntor per 2022-12-07

Utdrag ur fastighetsregistret





# Verifikat

Transaktion 09222115557483857229

## Dokument

### Brf Honungskupan ek plan inkl intyg

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-12-21 16:24:00 CET (+0100) av Per Envall  
(PE)

Färdigställt 2023-01-16 12:36:46 CET (+0100)

## Signerande parter

<b>Per Envall (PE)</b> GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2023-01-16 12:36:46 CET (+0100)	<b>Maximilian Eldberg (ME)</b> max.eldberg@gar-bo.se Signerade 2023-01-16 12:34:30 CET (+0100)
<b>Bo Wolwan (BW)</b> epost@wolwan.se Signerade 2022-12-22 09:32:42 CET (+0100)	<b>Göran Olsson (GO)</b> goran.olsson@mrbostadsratt.se Signerade 2023-01-16 11:57:14 CET (+0100)
<b>Patrik Spjut (PS)</b> patrik.spjut@obos.se Signerade 2022-12-21 17:09:50 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

