

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma

Organisationsnummer 769640-2481

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-08-09 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 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 maj månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november månad 2023 och avslutas i december månad 2023.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 64 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Ryktborsten 2
Adress:	Ridvägen 23 A-H, 23 J-M, 25 A-H, 25 J-M, 29 A-H, 29 J-R 254 83 Helsingborg
Areal:	12 324 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Helsingborgs kommun 2021-06-10.
Antal Byggnader:	6
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	48
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	5 550
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 1-3 våningar med sammanlagt 48 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler. Två carportsbyggnader varav ena omfattar även miljörum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet samt förråd.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Öresundskraft.

Undercentral är belägen i ett av husen

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 184 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 26 000kWh/år.

Hissar 3

Trapphus 3

Byggnaderna är anslutna till Pingday fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st gemensamhetslokal (orangeri)

1 st övernattningsslägenhet

1 st mobilitetshub med cykelparkering, cykelpump, mekarplats med luftstation, plats för laddning av elcyklar m.m.

1 st bytarbod

1 st innergård med lekyta, odling och 3 biotoper varav 1 utegym

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong/träregelstomme
Yttervägg	Betong, utfackningsvägg
Yttertak	Papp, sedum
Loftgångar	Betong
Balkong	Balkongplatta av betong, räcke av glas alt träpanel
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr försedd med tittöga och ringklocka
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet system
Ventilation	FTX system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget antingen friliggande på tomt, i lägenhet eller i närliggande mobilitetshus

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 (ej vissa radhus).
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Tvättstuga (vissa radhus)	Klinker	Målat/kakel	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
Förråd i lägenhet	Parkett	Målat	Målat	
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.	40 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	262 785 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	302 785 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 117 400 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	24 975 000 kr	Pantbrev	4,21	2	1,0% rak
Lån 2	24 975 000 kr	Pantbrev	3,95	3	1,0% rak
Lån 3	24 975 000 kr	Pantbrev	3,75	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-05

** Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

Summa lån	74 925 000 kr
Insatser	227 860 000 kr
Summa	302 785 000 kr
SUMMA FINANSIERING	302 785 000 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 mars månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 4 528 800 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 varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele . 643 900 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: 10 st parkeringsplatser á 400 kr/månad, 35 st carportplatser á 595 kr/månad samt 10 st carportsplatser med laddstolpe á 725 kr/månad. 384 900 kr

SUMMA INTÄKTER

5 557 600 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 971 400 kr
Amorteringar	374 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,1 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	74 900 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 991 600 kr

Ekonomisk förvaltning	107 470 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	181 791 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	102 343 kr
Utemiljö inkl snöröjning	210 611 kr
Styrelsearvode	66 870 kr
Revisionsarvode	11 000 kr
Försäkringar	84 400 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	432 057 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	476 076 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	130 185 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	117 600 kr
Renhållning/sophämtning	45 150 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	16 000 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 ²	- kr
SUMMA KOSTNADER	5 412 500 kr
Avsättning till underhållsfond.	111 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	34 100 kr

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

2023042803107

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		5 557 600 kr
Summa kostnader	-	5 412 500 kr
Återföring amorteringar		374 600 kr
Avskrivningar	-	2 189 875 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 670 175 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				45*	10

* varav 10 st med laddstolpe

Hyra för parkeringsplats är 400 kr/månad och carportsplats 595 kr/månad.

Hyra för carportsplats med laddstolpe är 725 kr/månad samt kostnad för förbrukning.

Lägenhetsförteckning
Laröds Blomma, RBA (128560)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Area	Antal/Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal/Insats
0111	1001	1	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	3 795 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,016655
0112	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 295 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018849
0113	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727
0114	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 595 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166
0115	1001	1	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 795 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021044
0116	1001	1	3	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	4 995 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,021921
0121	1101	2	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	3 895 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017094
0131	1201	3	3	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	5 895 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,025871
0211	1001	1	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	4 295 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,018849
0212	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 095 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,017972
0213	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 295 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018849
0214	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019288
0215	1001	1	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 895 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021483
0216	1001	1	3	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,024555
0221	1101	2	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	4 295 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,018849
0231	1201	3	3	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	6 495 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,028504
0311	1001	1	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	3 895 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,017094
0312	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019288
0313	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 595 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166
0314	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 695 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020605
0315	1001	1	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 995 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021921
0316	1001	1	3	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	5 195 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,022799
0321	1101	2	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	3 995 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017533
0331	1201	3	3	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	6 095 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,026749
0411	1001	1	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	4 395 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,019288
0412	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 095 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,017972
0413	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727
0414	1001	1	3	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 595 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166
0415	1001	1	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 995 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021921
0416	1001	1	3	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,024555
0421	1101	2	3	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	4 395 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,019288
0431	1201	3	3	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	6 495 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,028504

Lägenhetsförteckning
Laröds Blomma, RBA (128560)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data														
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ruj	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal						
0511	1001	1	3	3	1	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	3 995 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376				
0512	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 195 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574				
0513	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574			
0514	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574		
0515	1001	1	3	3	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 995 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009		
0516	1001	1	3	3	4	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	5 195 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157		
0521	1101	2	3	3	5	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	4 095 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655		
0531	1201	3	3	3	6	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	5 795 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748		
0611	1001	1	3	3	1	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	4 495 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	0,017376	
0612	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	3 895 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	
0613	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 195 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	
0614	1001	1	3	3	2	131,0 m ²	6	RK	B, WcD	U/U	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	0,022574	
0615	1001	1	3	3	3	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	F	4 895 000	95 144	7 929	1 200	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009	0,021009
0616	1001	1	3	3	4	116,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F	5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	0,020157	
0621	1101	2	3	3	5	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	F	4 595 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	0,017655	
0631	1201	3	3	3	6	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	F	6 495 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	0,022748	
48 st						5550,0						227 860 000	4 528 800	377 394	52 800	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001	1,000001		

G. Nyckeltal

BOA: 5 550 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 *	41 056
Föreningens lån *	13 500
Anskaffningsvärde *	54 556
Belåningsgrad	24,7%
Snittränta föreningens lån	4,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,1%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	816
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	116
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	359
Kassaflöde ***	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	87
Avskrivning ***	395

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	4 528 800	4 619 400	4 711 800	4 806 000	4 902 100	5 000 200	5 520 600	6 095 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	643 900	656 800	669 900	683 300	697 000	710 900	784 900	866 600	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	
Summa intäkter	5 557 600	5 661 100	5 766 600	5 874 200	5 984 000	6 096 000	6 690 400	7 346 700	
Kostnader									
Räntekostnader	2 971 400	2 941 600	2 911 900	2 874 100	2 844 400	2 814 600	2 665 900	2 517 200	
Amorteringar	374 600	374 600	374 600	749 300	749 300	749 300	749 300	749 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	74 900	74 200	73 400	72 700	71 900	71 200	67 400	63 700	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 991 600	2 031 400	2 072 000	2 113 500	2 155 700	2 198 800	2 427 700	2 680 400	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	-	-	-	-	-	-	-	94 300	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	5 412 500	5 421 800	5 431 900	5 809 600	5 821 300	5 833 900	5 910 300	6 104 900	
Avsättning till underhållsfond	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	34 100	128 300	223 700	- 46 400	51 700	151 100	669 100	1 130 800	
Ack kassaflöde	34 100	162 400	386 100	339 700	391 400	542 500	1 211 600	2 342 400	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 557 600	5 661 100	5 766 600	5 874 200	5 984 000	6 096 000	6 690 400	7 346 700	
Summa kostnader	- 5 412 500	- 5 421 800	- 5 431 900	- 5 809 600	- 5 821 300	- 5 833 900	- 5 910 300	- 6 104 900	
Aterföring amortering	374 600	374 600	374 600	749 300	749 300	749 300	749 300	749 300	
Avskrivning ²	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	
Årets resultat	- 1 670 175	- 1 575 975	- 1 480 575	- 1 375 975	- 1 277 875	- 1 178 475	- 660 475	- 198 775	
Amortering + avsättning till underhållsfond	485 628	485 628	485 628	860 256	860 256	860 256	860 256	860 256	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:							4,21%		
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:							3,95%		
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:							3,75%		

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,10% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

	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	
	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	21 358 796 kr
	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	3 330 000 kr
	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	860 256 kr	
12 640 212 kr	13 500 468 kr	14 360 724 kr	15 220 980 kr	16 081 236 kr	16 941 492 kr	17 801 748 kr	18 662 004 kr	19 522 260 kr	20 382 516 kr	21 242 772 kr	22 103 028 kr	22 963 284 kr	23 823 540 kr	24 683 796 kr			
-	376 667 kr -	376 667 kr -	376 667 kr -	2 542 667 kr -	2 542 667 kr -	2 542 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr -	913 667 kr -	913 667 kr -	913 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr -	30 667 kr
	483 589 kr	483 589 kr	483 589 kr	1 682 411 kr -	1 682 411 kr -	1 682 411 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr	829 589 kr
-1 348 667	-1 725 333	-2 102 000	-4 644 667	-7 187 333	-9 730 000	-9 760 667	-9 791 333	-9 822 000	-10 735 667	-11 649 333	-12 563 000	-12 593 667	-12 624 333	-12 655 000	-12 685 667	-12 716 333	-12 747 000
11 291 545 kr	11 775 135 kr	12 258 724 kr	10 576 313 kr	8 893 903 kr	7 211 492 kr	8 041 081 kr	8 870 671 kr	9 700 260 kr	9 646 849 kr	9 593 439 kr	9 540 028 kr	10 369 617 kr	11 199 207 kr	12 028 796 kr			

Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

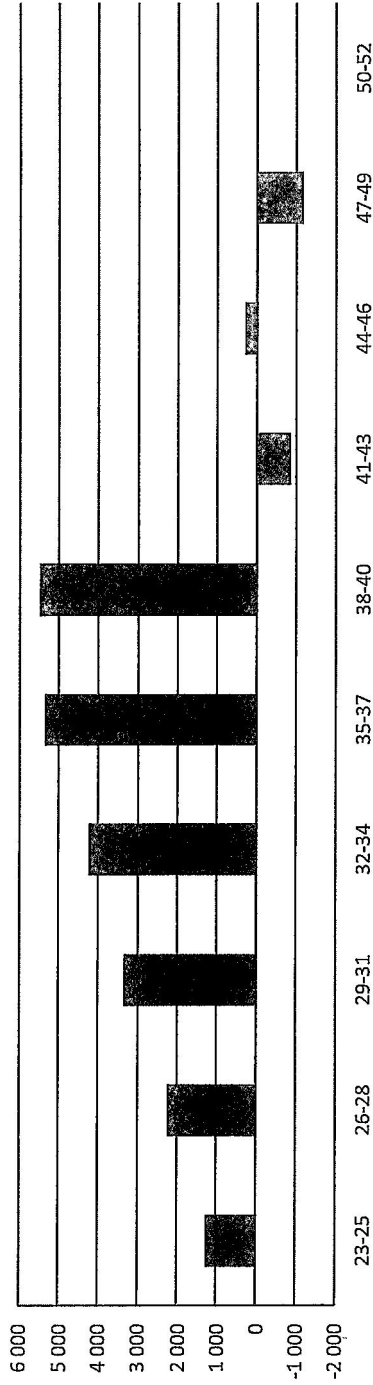
Brf Laröds blomma i Helsingborg - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P/I/K/J/U:
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 553,0 m²

	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	286	155	385	146	1 130	7 628	92	2 741	92	12 656 701	421 890
Rekommenderad avsättning	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266	1 266		
Rekommenderad fondbehållning	1 266	2 245	3 355	4 236	5 355	5 491	-872	302	-1 173	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

422 tkr

 76 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

1 684 tkr/år

 303 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 Helsingborg Ryktborsten 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Öresundskraft.
 - * 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
 - * 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 förenings-specifik 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.


Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Helsingborg 2023-04-13

Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma


Brian Hansen


Kaj Persson


Tony Nord

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma
Organisationsnummer 769640-2481

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-04-13 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.

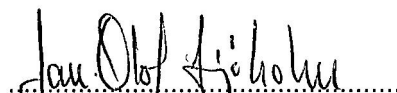
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

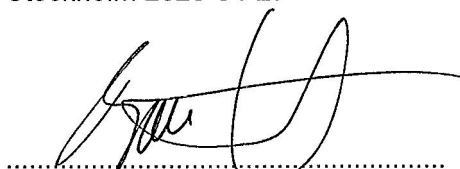
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-03-24
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-08-09
- Beslut om bygglov, daterat 2021-06-10
- Markplaneringsplan daterad 2021-05-10
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-04-20
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-01-24
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-03-21
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-04-13
- Kreditoffert SBAB daterad 2023-04-03
- Aktuella räntenivåer per 2023-04-05 samt ändrad amortering 2023-04-05
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-01-09
- Mäklarintyg daterat 2023-03-21
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-01-13
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-03-30

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

Stockholm 2023-04-27


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-04-27


Björn Olofsson

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