

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIGGEN I LOMMA

Organisationsnummer: 769641-5582

Kommun: LOMMA

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIGGEN I LOMMA

Alf Larsen

Gunilla Persson

Bengt Fernebrant

BRF RIGGEN I LOMMA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rikken i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av flerbostadshus innehållande sammanlagt 79 lägenheter jämte 17 radhus pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2024 och avslutas under kvartal 1 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2024 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-12-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Svenska Handelsbanken AB (publ) avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2022-08-30.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4§ med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 9 600 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9§ i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:152 och Lomma 25:154 i Lomma kommun
Adress:	Hamnallén 9-11, Kanalorget 2-12, Knopgränd 1-21, Tackelgränd 2-6
Tomtens areal:	ca 6 033 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 792 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 4 våningar och 17 radhus samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	96 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

- 43 garageplatser i källare med plats för en personbil, varav 3 HKP
- 2 garageplatser i källare med plats för två personbilar
- 60 garageplatser i källare för personbil med 1-fas 16A ladduttag
- 8 garageplatser i källare för MC
- 2 öppna parkeringsplatser för personbil med 1-fas 16A ladduttag
- 3 öppna parkeringsplatser för personbil varav 1 HKP

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende mur, belastar Lomma 25:152.

Servitut avseende trappor, underjordiska ledningar och grundbalk, förmån Lomma 25:152 och Lomma 25:154.

Ledningsrätt avseende starkström belastar Lomma 25:154.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för mat- och restavfall samt återvinning
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, pergola, vistelseyta, lekyta och belysning
Cykelplatser

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Två övernattningsrum
Porttelefon
Cykelrum inklusive lådcykelplatser, städ, fastighetsföråd, barnvagns- och rullstolsföråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsföråd för uthyrning
Solcellsanläggning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Slammat tegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på träreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på träreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik. Målat trappräcke av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong med aluminiumräcke
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer. I radhus golvvärme i bottenplan.

Ventilation

I flerbostadshus: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning via centralt placerat aggregat.
I radhus: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning via aggregat placerat i bostaden.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

BRF RIGGEN I LOMMA

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Badrum WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin i lgh mindre än 55 kvm, tvättmaskin och torktumlare i större lgh, placerade i badrum Handduktork i lgh 1-1-1301, 1-1-1302 1-2-1301, 1-2-1302, 3-1-1301 & 3-1-1302 Torkställning i lgh som ej har handduktork
Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF RIGGEN I LOMMA

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 623 515 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 623 515 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1262004

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 171 700 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 40 600 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 12 700 tkr



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 0,50%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	32 250 000	1	5,10%	1 644 750	-161 250		1 483 500
Bottenlån	32 250 000	2	4,60%	1 483 500	-161 250		1 322 250
Bottenlån	32 250 000	3	4,40%	1 419 000	-161 250		1 257 750
Bottenlån	32 250 000	4	4,30%	1 386 750	-161 250		1 225 500
Amortering						903 000	903 000
S:a lån	129 000 000			5 934 000	-645 000	903 000	6 192 000
Insatser	274 522 000						
Upplåtelseavgifter	219 993 000						
S:a finansiering	623 515 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**6 192 000**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor 2023-11-30 för föreningens samtliga lån: 4,60%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,30%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 0,5 %-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,60%, 2 år = 4,10%, 3 år = 3,90% och 4 år = 3,80%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 0,5 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +0,5 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 610 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

263 760

BRF RIGGEN I LOMMA

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	122 125
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	27 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	42 000
Vattenavgifter	400 000
Värmeavgifter	780 000
Elavgifter (exkl hushållsel, inkl besparing och försäljning av el från solceller)	185 000
Elavgifter (hushållsel)	400 420
Sophämtning, mat och restavfall samt återvinning	225 000
Teknisk förvaltning installationer c)	73 500
Yttre och inre skötsel	200 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	264 960
Försäkringar	50 000
Serviceavtal avseende FTX, styrutrustning och fjärrvärmerigg e)	30 000
Serviceavtal dörrautomatik	32 000
Trygghetsavtal solceller	6 000
Övriga driftskostnader inkl jour och snöröjning samt signalförstärkare	45 000
Summa driftskostnader	2 928 005
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	127 000
	127 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	9 510 765

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

390 568 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år enligt avtal. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning av installationer under ca fem år enligt avtal.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.

e) Faktureras av JM AB under garantitiden.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 792	kvm			6 463 117
Årsavgift bredband					264 960
Årsavgift varmvatten *)					390 568
Årsavgift hushållsel *)					400 420
Hyra garage	43	st	1 200	kr/plats, mån	619 200
Hyra garage plats för två bilar	2	st	1 800	kr/plats, mån	43 200
Hyra garage, laddplatser **)	60	st	1 500	kr/plats, mån	1 080 000
Hyra garage, mc-platser	8	st	600	kr/plats, mån	57 600
Avgift öppna p-platser	3	st	750	kr/plats, mån	27 000
Avgift öppna p-platser, laddplatser **)	2	st	1 050	kr/plats, mån	25 200
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage			-90 000
Hyra övernattningsrum			250	kr/rum, natt	31 500
Hyra extra förråd <= 3 kvm	2	st	250	kr/förd, mån	6 000
Hyra extra förråd 4-5 kvm	8	st	350	kr/förd, mån	33 600
Hyra extra förråd 6-9 kvm	27	st	400	kr/förd, mån	129 600
Hyra extra förråd >= 10 kvm	4	st	600	kr/förd, mån	28 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**9 510 765**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

***) Knappt 60% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

Nr	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLLESEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾		Mark	kr	%	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
6-1002	147	6 RK	M	3 771 000	1,3737%	4 729 000	8 500 000	1 772 100	88 781	7 398	2 760	230	91 541	7 628	5 444	454	5 330	444			
6-1003	147	6 RK	M	3 771 000	1,3737%	4 729 000	8 500 000	1 772 100	88 781	7 398	2 760	230	91 541	7 628	5 444	454	5 330	444			
Justering				- 1 000	-0,0011%	1 000	-	900	-24				-24								
SUMMA	8 792	96		274 522 000	100,0000%	219 993 000	494 515 000	129 000 000	6 463 117	264 960	6 728 077	390 568	400 420								

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Lägenhet 1-1-1001; 1-1-1002; 1-1-1005; 1-1-1104; 1-1-1204; 1-2-1001; 2-1-1001 och 2-2-1005 har varken mark, balkong, terrass eller uteplats.

Övriga lägenheter har balkong, terrass eller uteplats som är upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

Hushållsel inkluderar el för handduksstork, komförtgolvvärme och el för frångolvvärmeläkt i kök.



F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter - 4% år 2 och därefter 2% per år

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Begränsad räntegaranti

Räntenivå, genomsnitt

Höjning årsavg bredband ink tv, varmvatten och hushållsel

2,00% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

212 300

per år

1,0%

2,0%

1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Räntor	tkr -5 934	-5 892	-5 848	-5 800	-5 749	-5 695	-5 377	-4 980
Amorteringar	tkr -903	-971	-1 040	-1 108	-1 177	-1 245	-1 587	-1 930
Begränsad räntegaranti	tkr 645	480	318	158				
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 928	-2 987	-3 047	-3 108	-3 170	-3 293	-3 636	-4 015
Fastighetsskatt garage	tkr -127	-130	-132	-135	-137	-140	-155	-171
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-389
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -9 247	-9 500	-9 749	-9 993	-10 233	-10 373	-10 755	-11 485

Årsavg snitt ink bredb, varmv och hushållsel kr/kvm BOA

855 887 920 939 957 976 1 078 1 214

Inbetalningar

Årsavgifter

Bredband ink tv, varmvatten, hushållsel

Övriga intäkter

tkr 6 463	6 722	6 991	7 131	7 274	7 419	7 419	8 190	9 223
tkr 1 056	1 077	1 099	1 121	1 143	1 166	1 166	1 287	1 449
tkr 1 992	2 012	2 032	2 052	2 073	2 094	2 094	2 201	2 313
tkr 9 511	9 811	10 122	10 304	10 490	10 679	10 679	11 678	12 985
tkr 264	311	373	311	257	306	306	923	1 500

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr 0

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr 264	528	792	1 056	1 320	1 584	1 584	2 904	4 224
---------	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning tkr -2 610 -2 610 -2 610 -2 610 -2 610 -2 610 -2 610 -2 610 -2 610

Bokföringsmässigt resultat

tkr -2 352 -2 072 -2 072 -1 779 -1 613 -1 440 -1 323 -364 556

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	7 519	7 799	8 090	8 252	8 417	8 585	9 477	10 463
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	855	887	920	939	957	976	1 078	1 214
Prognosens antagna räntenivå	4,60%							
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%							
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1002	1033	1065	1082	1099	1117	1211	1313
Antagen räntenivå + 2%	1149	1178	1209	1225	1242	1258	1344	1436
Antagen räntenivå - 1%	708	741	776	795	815	836	945	1067
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	855	892	930	953	977	995	1129	1281
Antagen inflationsnivå + 2%	855	896	939	968	998	1022	1192	1395
Antagen inflationsnivå - 1%	855	882	911	924	938	945	1017	1096

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	38 873 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	70 918 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	56 246 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 672 kr	21%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	765 kr	
Årsavgift varmvatten	44 kr	
Årsavgift hushållsel	46 kr	
Driftskostnad	333 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	161 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	191 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	113 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 16 040 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Verifikat

Transaktion 09222115557506642546

Dokument

Ekonomisk plan Brf Rikken i Lomma
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-12-12 16:05:56 CET (+0100) av Sophie Henfeld (SH)
Färdigställt 2023-12-12 16:55:41 CET (+0100)

Initierare

Sophie Henfeld (SH)
På uppdrag av styrelsen
sophie.henfeld@jm.se

Signerare

Alf Larsen (AL)
Brf Rikken i Lomma
alf@al-consult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Kristian Larsen"
Signerade 2023-12-12 16:55:41 CET (+0100)

Bengt Fernebrant (BF)
Brf Rikken i Lomma
bengt.fernebrant@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT FERNEBRANT"
Signerade 2023-12-12 16:08:21 CET (+0100)

Gunilla Persson (GP)
Brf Rikken i Lomma
persson.gunilla53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Persson"
Signerade 2023-12-12 16:38:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506642546

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rikken i Lomma med org.nr 769641-5582, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2022-10-11
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-08-30
Totalentreprenadkontrakt	2023-12-12
Köpekontrakt	2023-12-12
Offert för finansieringen av föreningen	2023-02-17
Accept av bankoffert	2023-03-10
Uppdaterade räntor	2023-11-30
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	
Underhållsplan	2022-09-30
Beräkning av värme och fastighetsel samt vatten	



Verifikat

Transaktion 09222115557506716672

Dokument

Intyg Ekplan Brf Riggen i Lomma, JM, 231213 Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2023-12-13 14:04:34 CET (+0100) av Per Envall (PE)</i> <i>Färdigställt 2023-12-13 14:12:49 CET (+0100)</i>	Ekonomisk plan Brf Riggen i Lomma Bilaga 1 16 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Per Envall (PE)</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Signerare

Per Envall (PE) GarBo <i>per.envall@gar-bo.se</i> +46706647348 <i>Signerade 2023-12-13 14:04:34 CET (+0100)</i>	Maximilian Eldberg (ME) <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2023-12-13 14:12:49 CET (+0100)</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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>

