

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening PålsjöRo

Organisationsnummer 769636-9227

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 2018-11-09 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 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 maj månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2023 och avslutas i oktober 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 80 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Kalken 2
Adress:	Diakongatan 1-5 254 51 Helsingborg
Areal:	2 804 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Helsingborgs kommun 2020-10-07.
Antal Byggnader:	3
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	49
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	4 172
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i fyra, fem samt sex våningar med källare/garage i sutterängplan med sammanlagt 49 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler. Omsluten innergård med ytor för samvaro.

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 källare.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 3

Trapphus 3

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

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningsslägenhet

2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten betong
Stomme	Prefabricerad betong
Yttervägg	Tegel med lättregelstomme
Yttertak	Låglutande papptak
Balkong	Balkongplatta i betong, pinnräcke aluminium
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entreport	Glas/trä
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med fanér, tittöga
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	FTX-system, till- och frånluft med värmeåtervinning
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägen i källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	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.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

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.	31 043 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	187 087 000 kr
SUMMA	218 130 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	4 121 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 222 251 000 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	99 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 839 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	20 092 000 kr	Pantbrev	4,29	2	1,0% rak
Lån 2	20 092 000 kr	Pantbrev	4,04	3	1,0% rak
Lån 3	20 091 000 kr	Pantbrev	3,86	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-03-23.

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

Summa lån	60 275 000 kr
Insatser	157 855 000 kr
Summa	218 130 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	4 121 000 kr
--	--------------

SUMMA FINANSIERING 222 251 000 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 3 838 200 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 samt hushållsel. 446 900 kr

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med leverantör.

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 650 kr/månad, 29 st garageplatser á 840 kr/månad (exkl moms) samt 4 st garageplatser med laddstolpe á 904 kr/månad (exkl moms). 398 100 kr

SUMMA INTÄKTER 4 683 200 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 453 000 kr
Amorteringar	- kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,2 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	120 600 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 742 000 kr

Ekonomisk förvaltning	154 433 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	311 473 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	101 736 kr
Utemiljö inkl snöröjning	79 698 kr
Styrelsearvode	53 250 kr
Revisionsarvode	11 500 kr
Försäkringar	63 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	303 158 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	452 797 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	84 612 kr
Renhållning/sophämtning	48 300 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	23 076 kr
Bonumvärd	52 608 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	2 352 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	18 400 kr
SUMMA KOSTNADER	4 334 000 kr
Avsättning till underhållsfond.	83 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	266 200 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		4 683 200 kr
Summa kostnader	-	4 334 000 kr
Återföring amorteringar		- kr
Avskrivningar	-	1 559 058 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 209 858 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
33*					8

* varav 4 st med laddstolpe

Hyra för garageplats är 1 050 kr/månad inkl moms. Hyra för parkeringsplats är 650 kr/månad.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1 130 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

Lägenhetsförteckning
Bonum Pålsjöro, RBA (118407)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån.	Andelstal	Andelstal:Insats
0111	1001	1	4	4	1	94,0 m ²	3	RK	B, WcD	U/B	F		2 995 000	84 456	7 038	800	0,022004	0,018973
0112	1002	1	4	4	2	54,0 m ²	2	RK	B	B	F		1 795 000	55 701	4 642	500	0,014512	0,011371
0113	1003	1	4	4	3	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	U/B	F		2 745 000	76 610	6 384	700	0,019960	0,017389
0121	1101	2	4	4	4	101,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F		3 395 000	90 865	7 572	900	0,023674	0,021507
0122	1102	2	4	4	2	54,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 045 000	55 701	4 642	500	0,014512	0,012955
0123	1103	2	4	4	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 945 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,018656
0131	1201	3	4	4	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 195 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,020240
0132	1202	3	4	4	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 595 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,016439
0133	1203	3	4	4	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 295 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,020874
0141	1301	4	4	4	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 395 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,021507
0142	1302	4	4	4	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 795 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,017706
0143	1303	4	4	4	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 595 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,022774
0311	1001	1	6	6	8	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	U/U	F		3 195 000	81 504	6 792	800	0,021235	0,020240
0312	1002	1	6	6	9	54,0 m ²	2	RK	B	U	F		1 895 000	54 076	4 506	500	0,014089	0,012005
0313	1003	1	6	6	10	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	U/U	F		2 845 000	74 219	6 185	700	0,019337	0,018023
0321	1101	2	6	6	4	101,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F		3 595 000	90 865	7 572	900	0,023674	0,022774
0322	1102	2	6	6	2	54,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 145 000	55 701	4 642	500	0,014512	0,013588
0323	1103	2	6	6	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 045 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,019290
0331	1201	3	6	6	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 345 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,021190
0332	1202	3	6	6	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 695 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,017073
0333	1203	3	6	6	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 295 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,020874
0341	1301	4	6	6	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 545 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,022457
0342	1302	4	6	6	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 795 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,017706
0343	1304	4	6	6	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 545 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,022457
0351	1401	5	6	6	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 745 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,023724
0352	1402	5	6	6	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 895 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,018340
0353	1403	5	6	6	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 695 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,023408
0361	1501	6	6	6	6	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 995 000	79 097	6 591	800	0,020608	0,025308
0362	1502	6	6	6	7	68,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 095 000	66 909	5 576	600	0,017432	0,019607
0363	1503	6	6	6	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F		3 895 000	76 856	6 405	700	0,020024	0,024674
0511	1003	1	5	5	11	107,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F		3 295 000	93 821	7 818	1 000	0,024444	0,020874
0512	1004	1	5	5	12	70,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 145 000	68 954	5 746	600	0,017965	0,013588

Lägenhetsförteckning
Bonum Pål sjö, RBA (118407)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifkostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats								
0513	1002	1	5	13	118,0 m ²	4	RK	B, WcD	U/U	F			3 995 000	98 021	8 168	1 100	0,025538	0,025538	0,025308										
0521	1101	2	5	11	107,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			3 495 000	93 821	7 818	1 000	0,024444	0,022141	0,022141										
0522	1102	2	5	12	70,0 m ²	3	RK	B	B	F			2 245 000	68 954	5 746	600	0,017965	0,014222	0,014222										
0523	1103	2	5	14	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 295 000	77 767	6 481	800	0,020261	0,020874	0,020874										
0524	1104	2	5	15	118,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			4 145 000	101 162	8 430	1 100	0,026357	0,026258	0,026258										
0531	1201	3	5	11	107,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			3 695 000	93 821	7 818	1 000	0,024444	0,023408	0,023408										
0532	1202	3	5	12	70,0 m ²	3	RK	B	B	F			2 345 000	68 954	5 746	600	0,017965	0,014855	0,014855										
0533	1203	3	5	14	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 495 000	77 767	6 481	800	0,020261	0,022141	0,022141										
0534	1204	3	5	15	118,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			4 245 000	101 162	8 430	1 100	0,026357	0,026892	0,026892										
0541	1301	4	5	11	107,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			3 895 000	93 821	7 818	1 000	0,024444	0,024674	0,024674										
0542	1302	4	5	12	70,0 m ²	3	RK	B	B	F			2 495 000	68 954	5 746	600	0,017965	0,015806	0,015806										
0543	1303	4	5	14	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 545 000	77 767	6 481	800	0,020261	0,022457	0,022457										
0544	1304	4	5	15	118,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			4 395 000	101 162	8 430	1 100	0,026357	0,027842	0,027842										
0551	1401	5	5	11	107,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			4 095 000	93 821	7 818	1 000	0,024444	0,025942	0,025942										
0552	1402	5	5	12	70,0 m ²	3	RK	B	B	F			2 695 000	68 954	5 746	600	0,017965	0,017073	0,017073										
0553	1403	5	5	14	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F			3 795 000	77 767	6 481	800	0,020261	0,024041	0,024041										
0554	1404	5	5	15	118,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	F			4 495 000	101 162	8 430	1 100	0,026357	0,028476	0,028476										
49 st					4172,0								157 855 000	3 838 194	319 849	37 500	1,000000	1,000000	1,000000										

G. Nyckeltal

BOA: 4 172 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 *	37 837
Föreningens lån *	14 448
Anskaffningsvärde *	52 284
Belåningsgrad	27,1%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,2%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	920
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	107
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	418
Kassaflöde ***	64
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	20
Avskrivning ***	374

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 838 200	3 915 000	3 993 300	4 073 200	4 154 600	4 237 700	4 678 800	5 165 800	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	446 900	455 900	465 000	474 300	483 800	493 500	544 800	601 500	Ökning 2% per år
Intäkter biplatser	398 100	398 100	398 100	398 100	398 100	398 100	398 100	398 100	
Summa intäkter	4 683 200	4 769 000	4 856 400	4 945 600	5 036 500	5 129 300	5 621 700	6 165 400	
Kostnader									
Räntekostnader	2 453 000	2 428 500	2 404 000	2 366 500	2 342 000	2 317 500	2 195 100	2 072 600	
Amorteringar	-	-	-	602 800	602 800	602 800	602 800	602 800	
Räntekostnadsutrymme ¹	120 600	119 300	118 100	116 900	115 700	114 500	108 500	102 500	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 742 000	1 776 800	1 812 400	1 848 600	1 885 600	1 923 300	2 123 500	2 344 500	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	18 400	18 800	19 100	19 500	19 900	20 300	22 400	121 000	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 334 000	4 343 400	4 353 600	4 954 300	4 966 000	4 978 400	5 052 300	5 243 400	

Avsättning till underhållsfond 83 000 83 000 83 000 83 000 83 000 83 000 83 000 83 000 83 000 Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	266 200	342 600	419 800	- 91 700	- 12 500	67 900	486 400	839 000	
Ack kassaflöde	266 200	608 800	1 028 600	936 900	924 400	992 300	1 478 700	2 317 700	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	4 683 200	4 769 000	4 856 400	4 945 600	5 036 500	5 129 300	5 621 700	6 165 400	
Summa kostnader	- 4 334 000	- 4 343 400	- 4 353 600	- 4 954 300	- 4 966 000	- 4 978 400	- 5 052 300	- 5 243 400	
Aterföring amortering	-	-	-	602 800	602 800	602 800	602 800	602 800	
Avskrivning ²	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	- 1 559 058	
Årets resultat	- 1 209 858	- 1 133 458	- 1 056 258	- 964 958	- 885 758	- 805 358	- 386 858	- 34 258	

Amortering + avsättning till underhållsfond 83 000 83 000 83 000 685 752 685 752 685 752 685 752 685 752

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: **4,29%**
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: **4,04%**
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: **3,86%**

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

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

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år
Pålsjö

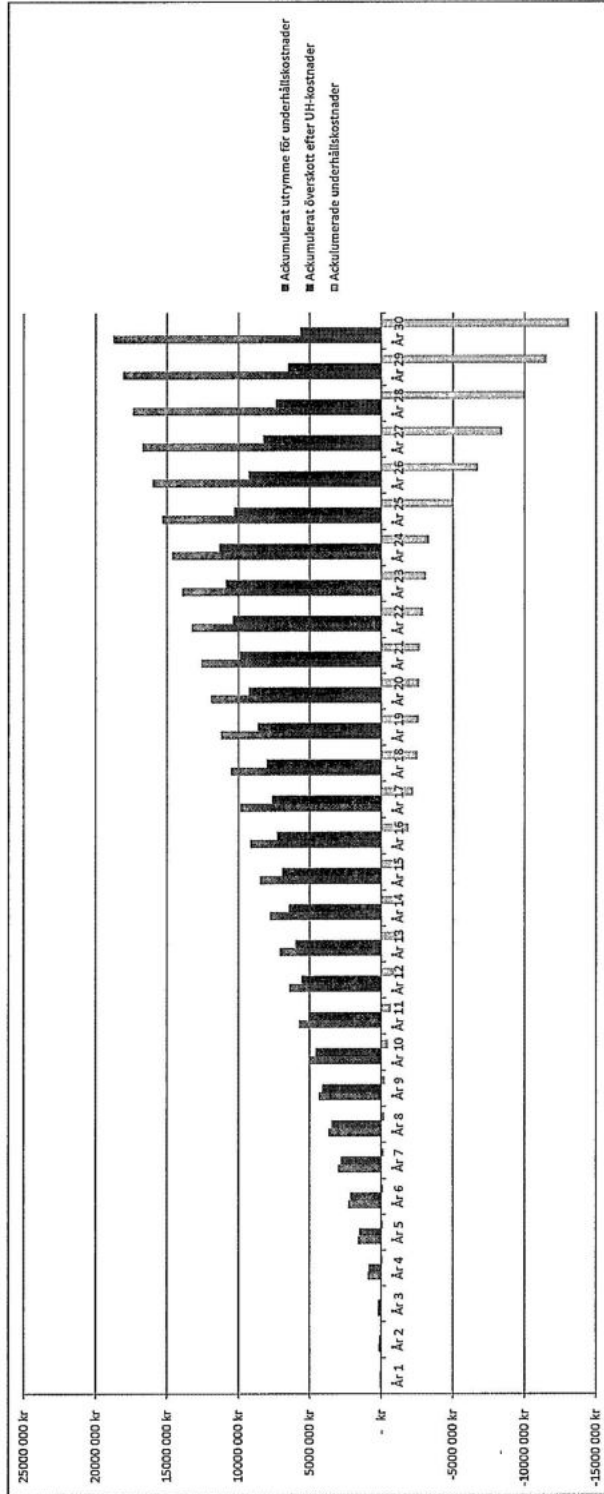
Datum: 2023-01-03
 Boa: 4 172
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 60 275 000
 Amortering/m²: 0
 Amortering+U/m²: 20

Årliga UH-kostnader

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
43 000	94 000	111 000	631 000	678 000	974 000	132 000	636 000	5 129 000	4 648 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadskalkyl															
Utrymme i lånestocken (amorterat)	83 000	83 000	83 000	0	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752
Avsättning till UH-fond	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	83 000 kr	83 000 kr	83 000 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	83 000 kr	166 000 kr	249 000 kr	934 752 kr	1 620 504 kr	2 306 256 kr	2 992 008 kr	3 677 760 kr	4 363 512 kr	5 049 264 kr	5 735 016 kr	6 420 768 kr	7 106 520 kr	7 792 272 kr	8 478 024 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- 14 333 kr	- 14 333 kr	- 14 333 kr	- 31 333 kr	- 31 333 kr	- 31 333 kr	- 37 000 kr	- 37 000 kr	- 37 000 kr	- 210 333 kr	- 210 333 kr	- 210 333 kr	- 226 000 kr	- 226 000 kr	- 226 000 kr
Årligt överskott/underskott	68 667 kr	68 667 kr	68 667 kr	654 419 kr	654 419 kr	654 419 kr	648 752 kr	648 752 kr	648 752 kr	475 419 kr	475 419 kr	475 419 kr	459 752 kr	459 752 kr	459 752 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-14 333	-28 667	-43 000	-74 333	-105 667	-137 000	-174 000	-211 000	-248 000	-458 333	-668 667	-879 000	-1 105 000	-1 331 000	-1 557 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	68 667 kr	137 333 kr	206 000 kr	860 419 kr	1 514 837 kr	2 169 256 kr	2 818 008 kr	3 466 760 kr	4 115 512 kr	4 890 931 kr	5 666 349 kr	6 441 768 kr	7 217 216 kr	7 992 664 kr	8 768 112 kr

*) Ar 1-3 amorteringsstritt=avsättning 20 kr/m². From år 4 avsättning till uh = 20 kr/m² + amortering (164 kr/m²).



	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
	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	602 752	16 274 304 kr
	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	83 000	2 490 000 kr
	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	685 752 kr	
9 163 776 kr	9 849 528 kr	10 535 280 kr	11 221 032 kr	11 906 784 kr	12 592 536 kr	13 278 288 kr	13 964 040 kr	14 649 792 kr	15 335 544 kr	16 021 296 kr	16 707 048 kr	17 392 800 kr	18 078 552 kr	18 764 304 kr	
-	324 667 kr	324 667 kr	50 667 kr	50 667 kr	50 667 kr	212 000 kr	212 000 kr	212 000 kr	1 709 667 kr	1 709 667 kr	1 709 667 kr	1 549 333 kr	1 549 333 kr	1 549 333 kr	
361 085 kr	361 085 kr	361 085 kr	635 085 kr	635 085 kr	635 085 kr	473 752 kr	473 752 kr	473 752 kr	1 023 915 kr	1 023 915 kr	1 023 915 kr	863 581 kr	863 581 kr	863 581 kr	
-1 881 667	-2 206 333	-2 531 000	-2 581 667	-2 632 333	-2 683 000	-2 885 000	-3 107 000	-3 319 000	-5 028 667	-6 738 333	-8 448 000	-9 997 333	-11 546 667	-13 096 000	
7 282 109 kr	7 643 195 kr	8 004 280 kr	8 639 365 kr	9 274 451 kr	9 909 538 kr	10 383 288 kr	10 857 040 kr	11 330 792 kr	10 306 877 kr	9 282 963 kr	8 259 048 kr	7 395 467 kr	6 531 885 kr	5 668 304 kr	

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Bonum Pålsjöro - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024

Prioritet:

HLU/VLU:

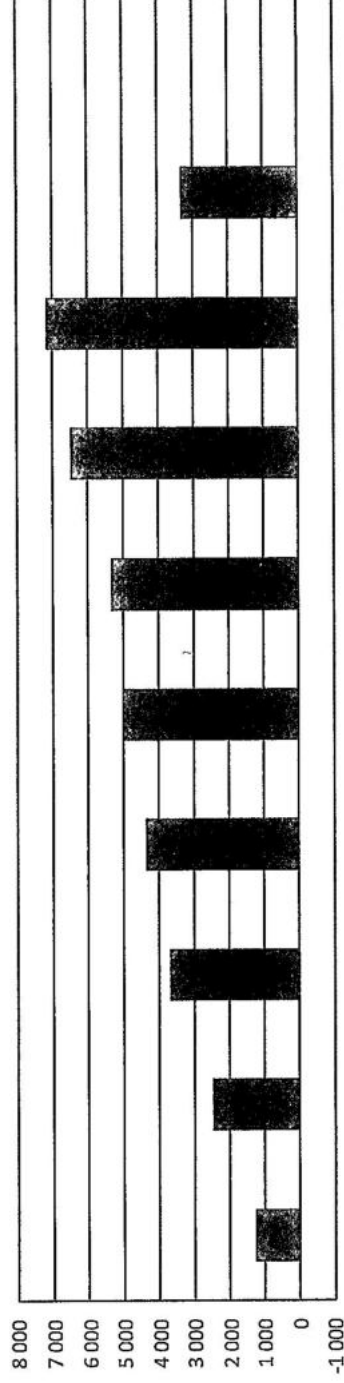
P/I/K/U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 4 178,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	43	94	111	631	678	974	152	636	5 129	4 648	13 093 681	436 456
Rekommenderad avsättning	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309	1 309		
Rekommenderad fondbehållning	1 267	2 482	3 681	4 360	4 991	5 327	6 484	7 158	3 339	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 436 tkr
 Rek. avs. per år/area: 104 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 1 102 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 264 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 Kalken 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
 - * Hissbesiktningssavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

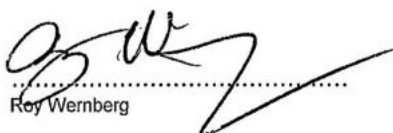
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.


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

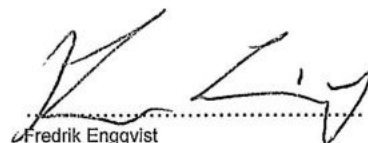
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Helsingborg 2023-03-30

Bonum Bostadsrättsförening PålsjöRo


Roy Wernberg


Christel Håkansson


Fredrik Engqvist

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening PålsjöRo
Organisationsnummer 769636-9227

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-03-30 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.

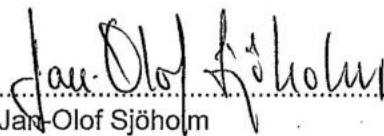
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-03-27
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2018-11-09
- Beslut om bygglov, daterat 2020-10-07
- Situationsplan daterad 2019-03-15
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-04-11
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-12-29
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-05-11
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-03-31
- Hyreskontrakt garage, upprättat 2023-04-11
- Mäklarintyg daterat 2023-03-20
- Kreditoffert SBAB daterad 2020-11-12
- Aktuella räntenivåer per 2023-03-23 samt ändrad amortering 2023-03-10
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-03-02
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-01-03
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-03-25

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

Stockholm 2023-04-18

Stockholm 2023-04-18


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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