

## **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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ):	5 550
LOA (m <sup>2</sup> ):	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, övermättningslägenhet 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 m<sup>2</sup> 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 övermattningsslägenhet

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

1 st bytarbod

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

**Parkering redovisas i avsnitt F**

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grund</b>	Betongplatta på mark
<b>Stomme</b>	Betong/träregelstomme
<b>Yttervägg</b>	Betong, utfackningsvägg
<b>Yttertak</b>	Papp, sedum
<b>Loftgångar</b>	Betong
<b>Balkong</b>	Balkongplatta av betong, räcke av glas alt träpanel
<b>Fönster</b>	Aluminiumbeklädda träfönster
<b>Lägenhetsdörr</b>	Säkerhetsdörr försedd med tittöga och ringklocka
<b>Uppvärmnings-system</b>	Fjärrvärme, vattenburet system
<b>Ventilation</b>	FTX system
<b>Lägenhetsförråd</b>	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
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>302 785 000 kr</b>

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.

<b>Summa lån</b>	<b>74 925 000 kr</b>
Insatser	227 860 000 kr
<b>Summa</b>	<b>302 785 000 kr</b>
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>302 785 000 kr</b>

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

#### **Arsavgifter**

Arsavgifter 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 förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten, hushållsel samt  
kostnad för/ TV/Data/Tele . 643 900 kr

<sup>1</sup>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 å 400 kr/månad, 35 st  
carportplatser å 595 kr/månad samt 10 st carportsplatser med laddstolpe å  
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 <sup>1</sup>	432 057 kr
Elförbrukning inkl hushållsel <sup>1</sup>	476 076 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	130 185 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	117 600 kr
Renhållning/sophämtning	45 150 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	16 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 kr

*<sup>1</sup>) 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 enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

<sup>1</sup> Se föregående sida.

### ***Övriga kostnader***

Fastighetsavgift <sup>2</sup>	- kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>5 412 500 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	111 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>34 100 kr</b>

<sup>2</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

**RESULTATPROGNOS**

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

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	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förrad	Blåplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insatt												
0111	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		3 795 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,016655												
0112	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 295 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018849												
0113	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727												
0114	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 695 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166												
0115	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	LJU	F		4 795 000	95 144	7 929	1 200	0,021008	0,021044												
0116	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		4 695 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,021921												
0121	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		3 895 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017094												
0131	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	F		5 895 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,025871												
0211	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		4 295 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,018849												
0212	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 095 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,017972												
0213	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 295 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018849												
0214	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019288												
0215	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	LJU	F		4 895 000	95 144	7 929	1 200	0,021008	0,021483												
0216	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,024555												
0221	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		4 295 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,018849												
0231	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	F		6 495 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,028504												
0311	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		3 895 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,017094												
0312	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019288												
0313	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 595 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166												
0314	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 695 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020605												
0315	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	LJU	F		4 895 000	95 144	7 929	1 200	0,021008	0,021921												
0316	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		5 195 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,022789												
0321	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		3 895 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,017533												
0331	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	F		6 095 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,028749												
0411	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		4 395 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,019288												
0412	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 095 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,017972												
0413	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727												
0414	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	LJU	F		4 595 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,020166												
0415	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	LJU	F		4 795 000	95 144	7 929	1 200	0,021008	0,021921												
0416	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	LJU	F		5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,024555												
0421	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		4 395 000	79 956	6 663	900	0,017655	0,019288												
0431	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	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 A	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bed/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insett	Ansavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal linest								
0511	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	UU	F	3 995 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,017353								
0512	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	4 195 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018410								
0513	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	4 395 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019238								
0514	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727								
0515	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	UU	F	4 995 000	95 144	7 828	1 200	0,021009	0,021921								
0516	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	UU	F	5 195 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,022799								
0521	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	4 095 000	79 956	6 663	900	0,017656	0,017972								
0531	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	F	5 795 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,025432								
0611	1001	1	3	1	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	UU	F	4 495 000	78 691	6 558	900	0,017376	0,019727								
0612	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	3 895 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,017094								
0613	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	4 195 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,018410								
0614	1001	1	3	2	131,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	UU	F	4 495 000	102 233	8 519	1 200	0,022574	0,019727								
0615	1001	1	3	3	121,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	UU	F	4 895 000	95 144	7 828	1 200	0,021009	0,021483								
0616	1001	1	3	4	116,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	UU	F	5 595 000	91 288	7 607	1 100	0,020157	0,024555								
0821	1101	2	3	5	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	4 595 000	79 956	6 663	900	0,017656	0,020166								
0831	1201	3	3	6	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	F	6 495 000	103 022	8 585	1 100	0,022748	0,028504								
48 st					5550,0						227 960 000	4 528 800	377 394	52 800	1,000001	1,000000								

## G. Nyckeltal

BOA: 5 550 m<sup>2</sup>

LOA: 0 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser *	41 056
Föreningens lån *	13 500
Anskaffningsvärde *	54 556
Belåningsgrad	24,7%
Snittrenta föreningens lån	4,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,1%
	kr/m <sup>2</sup>
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

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Ärsvärdet beståder	4 528 800	4 619 400	4 711 800	4 806 000	4 902 100	5 000 200	5 095 200	5 520 600	6 095 200	Ökning 2% per år
Ärsvärdet förbrukning beståder	643 900	656 800	669 800	683 300	697 000	710 900	724 900	784 800	866 600	Ökning 2% per år
Intäkter biljetter	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	384 900	
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 557 600</b>	<b>5 651 100</b>	<b>5 765 600</b>	<b>5 874 200</b>	<b>5 984 000</b>	<b>6 095 000</b>	<b>6 206 000</b>	<b>6 690 400</b>	<b>7 345 700</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader	2 971 400	2 941 800	2 911 900	2 874 100	2 844 400	2 814 600	2 784 800	2 655 900	2 517 200	
Amorteringar	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	74 900	74 200	73 400	72 700	71 900	71 200	70 500	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	2 242 000	2 427 700	2 680 400	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift-ekst <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	64 300	Ökning 2% / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 412 600</b>	<b>5 421 800</b>	<b>5 431 900</b>	<b>5 409 600</b>	<b>5 421 300</b>	<b>5 433 900</b>	<b>5 446 900</b>	<b>5 910 300</b>	<b>6 104 900</b>	
<b>Ärsvärdet till underhållsfond</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>34 100</b>	<b>128 300</b>	<b>223 700</b>	<b>- 46 400</b>	<b>51 700</b>	<b>151 100</b>	<b>151 100</b>	<b>689 100</b>	<b>1 130 800</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>34 100</b>	<b>152 400</b>	<b>386 100</b>	<b>339 700</b>	<b>391 400</b>	<b>542 500</b>	<b>542 500</b>	<b>1 211 600</b>	<b>2 342 400</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 557 600	5 661 100	5 765 600	5 874 200	5 984 000	6 095 000	6 206 000	6 690 400	7 346 700	
Summa kostnader	- 5 412 600	- 5 421 800	- 5 431 900	- 5 409 600	- 5 421 300	- 5 433 900	- 5 446 900	- 5 910 300	- 6 104 900	
Ärsvärdet amortering	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	374 600	
Ärsvärdet <sup>3</sup>	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	- 2 189 875	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 670 175</b>	<b>- 1 675 975</b>	<b>- 1 480 575</b>	<b>- 1 376 975</b>	<b>- 1 277 975</b>	<b>- 1 178 475</b>	<b>- 1 178 475</b>	<b>- 660 475</b>	<b>- 198 775</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	485 628	485 628	485 628	485 628	485 628	485 628	485 628	485 628	485 628	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
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%		

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

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,10% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Ärsvärdet sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.



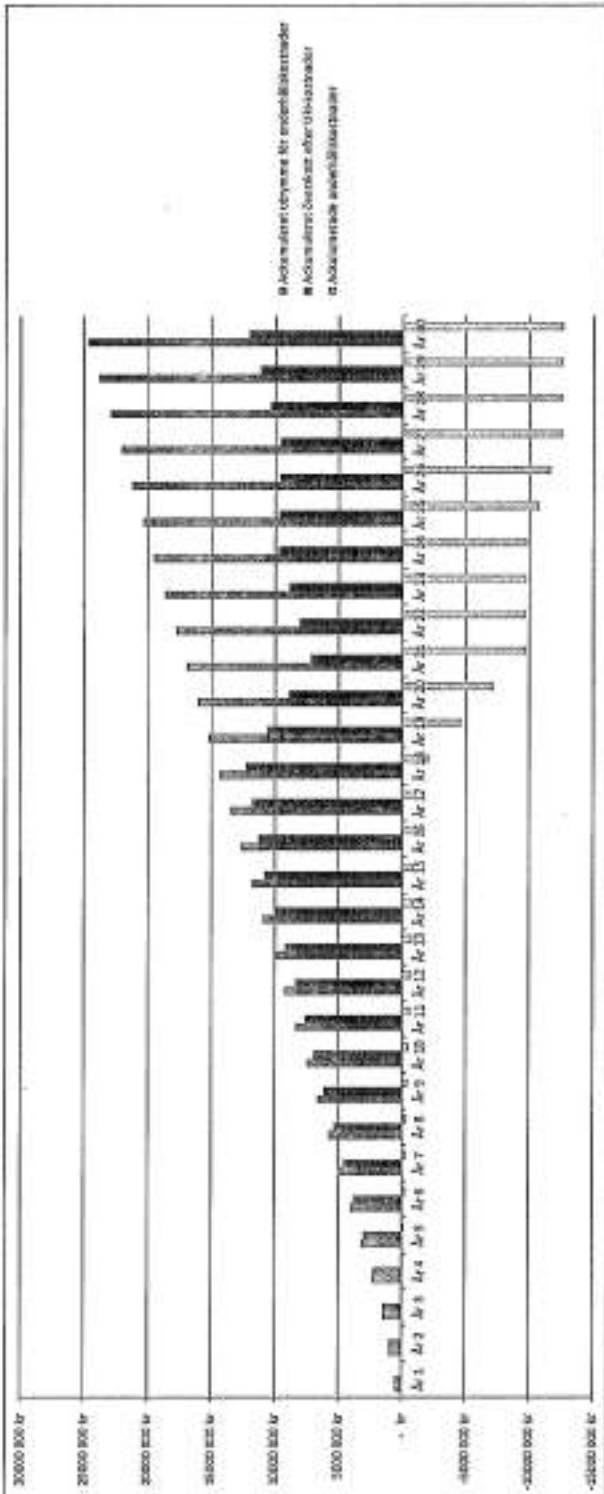
**J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år**  
**Laröds blomma**

Datum: 2023-01-24  
 Box: 6 000  
 Avskattning UH-fond kostn: 20  
 Label: 14 928 000  
 Anordningsår: 09  
 Summa Anordnings-UH-f: 88

Arliga 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
0	286 000	105 000	365 000	146 000	1 190 000	7 625 000	92 000	2 741 000	92 000

Kostnadsföyl	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
Uthyrning (Arrensans)	374 628	374 628	374 628	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256	749 256
Anskaffning av UH-fond	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
Arligt utrymme för underhållskostnader	485 628 kr	485 628 kr	485 628 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
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	-	571 256 kr	1 445 884 kr	2 317 140 kr	3 177 396 kr	4 037 652 kr	4 897 908 kr	5 758 164 kr	6 618 420 kr	7 478 676 kr	8 338 932 kr	9 199 188 kr	10 059 444 kr	10 919 700 kr	11 779 956 kr
Underhållskostnader	-	-	-	-	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr
Arliga underhållskostnader	-	-	-	-	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr	95 322 kr
Arligt överskottsunderskott	485 628 kr	485 628 kr	485 628 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr	764 932 kr
Akkumulerat överskott eller UH-kostnader	485 628 kr	971 256 kr	1 456 884 kr	2 221 816 kr	2 886 748 kr	3 751 680 kr	4 616 612 kr	5 481 544 kr	6 346 476 kr	7 211 408 kr	8 076 340 kr	8 941 272 kr	9 806 204 kr	10 671 136 kr	11 536 068 kr



	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	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	24 285 786 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	3 330 000 kr
	848 256 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	27 615 786 kr
12 946 212 kr	13 590 468 kr	14 390 724 kr	15 228 980 kr	16 081 238 kr	16 941 492 kr	17 801 748 kr	18 662 004 kr	19 522 260 kr	20 382 516 kr	21 242 773 kr	22 103 028 kr	22 963 284 kr	23 823 540 kr	24 683 796 kr	24 544 052 kr	24 544 052 kr
376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr	376 667 kr
483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr	483 898 kr
-1 348 667	-1 726 888	-2 105 109	-2 483 330	-2 861 551	-3 239 772	-3 617 993	-3 996 214	-4 374 435	-4 752 656	-5 130 877	-5 509 098	-5 887 319	-6 265 540	-6 643 761	-7 021 982	-7 400 203
11 251 545 kr	11 775 126 kr	12 298 707 kr	12 822 288 kr	13 345 869 kr	13 869 450 kr	14 393 031 kr	14 916 612 kr	15 440 193 kr	15 963 774 kr	16 487 355 kr	17 010 936 kr	17 534 517 kr	18 058 098 kr	18 581 679 kr	19 105 260 kr	19 105 260 kr



## Fondavsättning 30 år

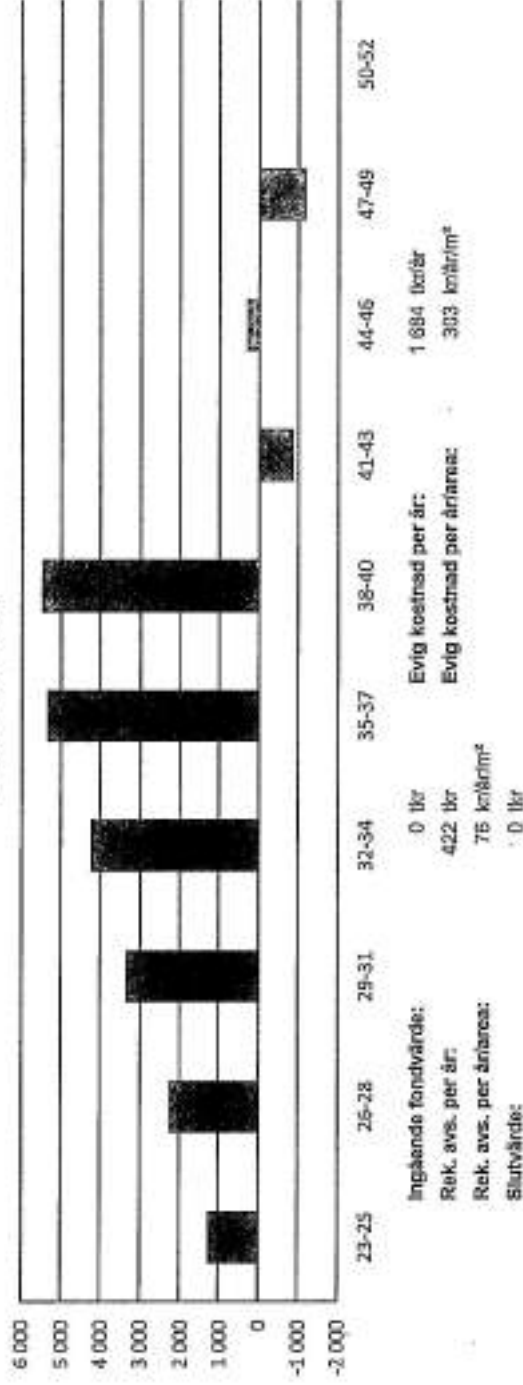
232998 UH-plan SYD

Brf Laröds blomma i Helsingborg - Inklusiva underliggande objekt

Startår: 2023  
 Prioritet: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange sättnings  
 Area för nyckeltalsberäkning: 5 553,0 m<sup>2</sup>  
 Objektiv:

	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	298	155	385	148	1 130	7 628	92	2 741	52	12 656 701	421 890
Rekommenderad avsättning	1 266	1 268	1 266	1 266	1 266	1 268	1 266	1 268	1 268	1 268		
Rekommenderad fondbehållning	1 266	2 245	3 355	4 238	5 355	5 491	-872	302	-1 173	0		

### Fondbehållning





## 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
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningspecifik 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 Petersen

  
Jenny 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:

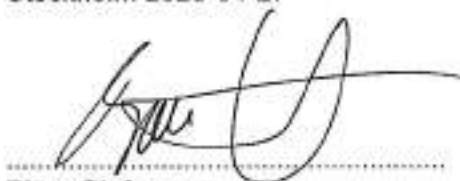
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-03-24
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-08-09
- Beslut om bygglov, daterat 2021-06-10
- Markplaneringsplan daterad 2021-05-10
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-04-20
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-01-24
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 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 kostnadskalkyler avseende hela riket.

2023042803117