

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Oceankajen***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen

Organisationsnummer 769628-1158

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 2014-05-12 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 december månad 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni månad 2020.

Bygglov har lämnats av Helsingborgs kommun 2017-12-27.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 70%.

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



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Helsingborg Hamlet 2

Adress: Auroras Gränd 2, Oceankajen 2-6 samt Redaregatan 31-33
252 36 Helsingborg

Area: 1 408,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (ga) är inrättad för att tillgodose föreningens fastighets behov av garageanläggning samt innergård.

I gemensamhetsanläggningen ingår två fastigheter, Hamlet 1 och Hamlet 2. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelar enligt andelstal, fastställda av Lantmäterimyndigheten. Föreningens andelstal är 46/95-delar.

Föreningen beräknas svara för 48% av driftskostnaderna.

Byggnaden antal och utformning

Ett flerbostadshus i vinkel med tre trapphus om 3-6 våningar samt källare med sammanlagt 46 lägenheter och tre lokaler.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Öresunds Kraft AB.

Undercentral är belägen i källaren.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller ca 100 m² finns monterade på tak.

Hissar 3 st

Trapphus 3 st

Byggnaden är ansluten till Öresunds Kraft Stadsnät gällande TV, Data, tele.

2019-11-02 19:

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

2 st cykel-, barnvagns- och rullstolsrum

1 st cykelförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad betong
Stomme	Betong och stål
Yttervägg	Tegelfasad och putsad fasad
Yttertak	Papptak med delvis sedum
Balkong	Betong med räcke av stål och aluminium
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entreport	Aluminiumpartier
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörrar med tittöga
Uppvärmning	Vattenburen värme med radiatorer. Uppvärmning sker med fjärrvärme
Ventilation	Till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning genom lägenhetsaggregat placerade i badrum
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

201911102192

Entré	
Golv	Ekparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Vardagsrum	
Golv	Ekparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Sovrum	
Golv	Ekparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Klädkammare	
Golv	Ekparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Kök	
Golv	Ekparkett
Utrustning	Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, helintegrerad diskmaskin, matavfallskvarn, kyl- och frysskåp i mindre lgh kombinerad kyl/frys, flätkåpa, heldämpade luckor och lådor, handtag, laminerad bänkskiva, underlimmad diskbänk
Vägg	Målat
Tak	Målat
Bad/Tvätt	
Golv	Klinker
Utrustning	Golvstående wc-stol för vakuumsystem, spegelskåp med ljusramp, eluttag, kommod med utdragsningslådor, handfat, vikbara duschkägar, tvättmaskin, torktumlare, bänkskåp, elansluten handdukstork, toalettpappershållare, handdukskrokar, fast takarmatur
Vägg	Kakel
Tak	Målat
GWC	
Golv	Klinker
Utrustning	Golvstående wc-stol för vakuumsystem, spegel med belysningsramp, eluttag, kommod med lucka, elansluten handdukstork, toalettpappershållare, handdukskrokar, fast takarmatur
Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

201911102193

Köpeskilling för föreningens fastighet.	35 500 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	182 783 000 kr
SUMMA	218 283 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	260 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	218 543 000 kr

**) Beräknat retroaktivt momslift enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslift. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna hyrs ut till momspflichtig 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	95 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	4 809 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 296 500 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats*	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	16 854 300 kr	Pantbrev	1,02	1	1,0% rak
Lån 2	16 854 300 kr	Pantbrev	0,96	3	1,0% rak
Lån 3	16 854 400 kr	Pantbrev	1,06	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2019-09-19

Summa lån	50 563 000 kr
Insatser	167 720 000 kr
Summa	218 283 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	260 000 kr
SUMMA FINANSIERING	218 543 000 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 oktober månad 2019.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

2 209 400 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

352 000 kr

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel. Avvikelse av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med Öresunds Kraft Stadsnät.

Övriga intäkter

Hyresintäkter lokaler (exkl moms)

488 700 kr

Avgifter Förbrukning Lokaler

40 000 kr

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av varmvatten samt el. Avvikelse av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

Intäkter bilplatser (22 st garageplatser á 1.250 kr/månad)

330 000 kr

SUMMA INTÄKTER

3 420 100 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	510 400 kr
Amorteringar	505 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,2% -enhethöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	600 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall *

Ekonomisk förvaltning	142 000 kr
Teknisk Förvaltning	151 000 kr
Trappstädning	83 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	12 000 kr
Styrelsearvode	63 000 kr
Revisionsarvode	12 000 kr
Försäkringar	43 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	157 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	282 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	215 000 kr
Renhållning/sophämtnings	45 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	32 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	99 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	70 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Hamlets
Samfällighetsföreningen

87 000 kr

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna 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.

Ot
M

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²⁾	71 100 kr
SUMMA KOSTNADER	3 180 100 kr
Avsättning till underhållsfond.	175 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	65 000 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter	3 420 100 kr
Summa kostnader	3 180 100 kr
Återföring amorteringar	505 600 kr
Avskrivningar	1 523 192 kr
SUMMA RESULTAT	777 592 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan (K2). Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos)



F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

2019111102197

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
	1	66	Butik/kontor	95 700	7 975
	2	192	Butik/kontor	278 400	23 200
	3	79	Butik/kontor	114 550	9 546
Summa	3	337		488 650	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
22*					

* varav 6 st med laddstolpe, individuell elförbrukning debiteras separat

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via bostadsrättsföreningen.

Hyra för garageplats är 1.250 kr/månad

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Sunfleet vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till Sunfleet varar från första inflyttning och löper i fem år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första femårsperioden.

Bilpoolsbilar avses placeras i garaget.

G. Nyckeltal

BOA: 3 507,0 m² LOA: 337,0 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 och ev. Upplåtelseavgifter *	47 824
Föreningens lån *	14 418
Anskaffningsvärde *	62 242
Årsavgift, bostäder *	630
Årsavgift, lokaler **	0
Hyresintäkter Bostadslägenheter *	0
Hyresintäkter Lokaler **	1 450
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	100
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	119
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	366
Kassaflöde ***	17
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	194
Avskrivning ***	396

Lägenhetsförteckning Oceankajen, RBA (48259)

201911102198

ObjNr ▾	LgnNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	Lägenhetsbeskrivning			Ekonomisk data			
							RK	Badm/C	Balkong	Insats	Arsavgift	Måndagsavg.	Driftskost./mån
1101	1101	2	6	5	50,0 m ²	2	RK	B	B	2 395 000	36 384	3 032	400
1102	1102	2	6	6	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	4 295 000	53 751	4 479	700
1103	1103	2	6	7	94,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	4 095 000	57 261	4 772	800
1104	1104	2	6	8	65,5 m ²	2	RK	B	B	3 395 000	41 865	3 489	600
1201	1201	3	6	5	50,0 m ²	2	RK	B	B	2 495 000	36 384	3 032	400
1202	1202	3	6	6	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	4 495 000	53 751	4 479	700
1203	1203	3	6	7	94,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	4 195 000	57 261	4 772	800
1204	1204	3	6	8	65,5 m ²	2	RK	B	B	3 595 000	41 865	3 489	600
1301	1301	4	6	16	79,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	6 295 000	55 108	4 592	700
1302	1302	4	6	17	111,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	B/B/T	6 495 000	67 608	5 634	900
1303	1303	4	6	18	134,0 m ²	5	RK	B, Wc	B/B/T	8 995 000	75 243	6 270	1 100
2001	1001	1	6	1	52,5 m ²	1	RK	B	U	1 995 000	34 461	2 872	400
2002	1002	1	6	2	98,5 m ²	4	RK	B, Wc	U	3 995 000	57 096	4 758	800
2101	1101	2	6	9	71,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 195 000	45 576	3 798	600
2102	1102	2	6	10	54,0 m ²	2	RK	B	B	1 995 000	37 465	3 122	500
2103	1103	2	6	11	82,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 495 000	51 277	4 273	700
2201	1201	3	6	9	71,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 295 000	45 576	3 798	600
2202	1202	3	6	10	54,0 m ²	2	RK	B	B	2 045 000	37 465	3 122	500
2203	1203	3	6	11	82,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 595 000	51 277	4 273	700
2301	1301	4	6	9	71,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 395 000	45 576	3 798	600
2302	1302	4	6	10	54,0 m ²	2	RK	B	B	2 095 000	37 465	3 122	500
2303	1303	4	6	11	82,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 695 000	51 277	4 273	700
2401	1401	5	6	9	71,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 595 000	45 576	3 798	600
2402	1402	5	6	10	54,0 m ²	2	RK	B	B	2 195 000	37 465	3 122	500
2403	1403	5	6	11	82,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 895 000	51 277	4 273	700
2501	1501	6	6	19	81,0 m ²	3	RK	B	T	6 695 000	52 816	4 401	700
3001	1002	1	6	3	98,5 m ²	3	RK	B, Wc	U	3 995 000	55 252	4 604	800
3002	1003	1	6	4	81,0 m ²	3	RK	B	U	2 995 000	47 153	3 929	700
3101	1101	2	6	12	94,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 995 000	54 677	4 556	800
3102	1102	2	6	13	98,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	4 095 000	56 876	4 740	800
3103	1103	2	6	14	80,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 095 000	50 461	4 205	700
3104	1104	2	6	15	31,5 m ²	1	RK	B	B	995 000	26 523	2 210	300



Lägenhetsförteckning Oceankajen, RBA (48259)

2019111102199

ObjNr ▲	LghNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr LMV	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning			Ekonomisk data							
				Lgh.Nr	Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	BadrWC	Balkong	Insats	Arsavgift	Måndagsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insat
3201	1201	3	6	12	94,5 m ²		3	RK	B, Wc	B, Wc		4 095 000	54 677	4 556	800	0,024747	0,024416
3202	1202	3	6	13	98,0 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		4 195 000	56 876	4 740	800	0,025743	0,025012
3203	1203	3	6	14	80,5 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		3 195 000	50 461	4 205	700	0,022339	0,019050
3204	1204	3	6	15	31,5 m ²		1	RK	B	B		1 095 000	26 523	2 210	300	0,012004	0,006529
3301	1301	4	6	12	94,5 m ²		3	RK	B, Wc	B		4 195 000	54 677	4 556	800	0,024747	0,025012
3302	1302	4	6	13	98,0 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		4 295 000	56 876	4 740	800	0,025743	0,025608
3303	1303	4	6	14	80,5 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		3 295 000	50 461	4 205	700	0,022339	0,019646
3304	1304	4	6	15	31,5 m ²		1	RK	B	B		1 195 000	26 523	2 210	300	0,012004	0,007125
3401	1401	5	6	12	94,5 m ²		3	RK	B, Wc	B		4 395 000	54 677	4 556	800	0,024747	0,026204
3402	1402	5	6	13	98,0 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		4 495 000	56 876	4 740	800	0,025743	0,026801
3403	1403	5	6	14	80,5 m ²		3	RK	B, Wc	B/B		3 495 000	50 461	4 205	700	0,022339	0,020838
3404	1404	5	6	15	31,5 m ²		1	RK	B	B		1 295 000	26 523	2 210	300	0,012004	0,007721
3501	1501	6	6	20	70,0 m ²		3	RK	B	B/T		5 195 000	48 921	4 077	600	0,022142	0,030974
3502	1502	6	6	21	60,0 m ²		2	RK	B	T/T		4 195 000	45 796	3 816	500	0,020728	0,025012
46 st					3507,0				167 720 000	2 209 396				184 113	29 800	0,999999	1,000000



H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder	2 209 400	2 253 600	2 298 700	2 344 600	2 391 500	2 439 400	2 693 300	2 973 600	2 973 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	352 000	359 000	366 200	373 500	381 000	388 600	429 100	473 700	473 700	Ökning 2% per år
Ävgifter förbrukning lokaler	40 000	40 800	41 600	42 400	43 300	44 200	48 800	53 800	53 800	Ökning 2% per år
Årsavgift lokaler	488 700	498 400	508 400	518 600	528 900	539 500	595 700	657 700	657 700	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Summa intäkter	3 420 100	3 481 800	3 544 900	3 609 100	3 674 700	3 741 700	4 096 900	4 488 800		
Kostnader										
Räntekostnader	510 400	505 300	500 200	495 100	490 000	484 800	459 200	433 600	433 600	
Amorteringar	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	
Räntekostnadsutrymme ¹	600 000	593 900	587 900	581 800	575 700	569 700	539 300	509 000	509 000	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 406 000	1 434 100	1 462 800	1 492 100	1 521 900	1 552 300	1 713 900	1 892 300	1 892 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	71 100	72 500	73 900	75 400	76 900	78 500	86 600	180 900	180 900	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 180 100	3 198 400	3 217 400	3 237 000	3 257 100	3 277 900	3 391 600	3 608 400		
Avsättning till underhållsfond	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	65 000	108 400	152 500	197 100	242 600	288 800	530 300	705 400		
Ack kassaflöde	65 000	173 400	325 900	523 000	765 600	1 054 400	1 584 700	2 290 100		



RESULTATPROGNOS		År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 420 100		3 481 800	3 544 900	3 609 100	3 674 700	3 741 700	4 096 900	4 488 800		
Summa kostnader	- 3 180 100	-	3 198 400	- 3 217 400	- 3 237 000	- 3 257 100	- 3 277 900	- 3 391 600	- 3 608 400		
Äterföring amortering	505 600		505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600	505 600		
Avskrivning ²⁾	- 1 523 192	-	1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	- 1 523 192	
Årets resultat	- 777 592	-	734 192	-	690 092	-	645 492	-	599 992	-	553 792
									- 312 292	-	137 192

Amortering + avsättning till underhållsfond

680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632	680 632
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

- Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 1,02%
- Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,96%
- Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,06%

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

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

²⁾ Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Oft
Om

I. Känslighetsanalys

2019111102202

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande röutsättningar:									
<u>Inflationsnivå 2%</u>			%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	630	643	2,00	655	2,00	669	2,00	682	2,00
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	630	690	9,49	702	1,79	761	8,40	774	1,63
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	630	737	17,00	749	1,61	854	14,00	865	1,34
<u>Inflationsnivå 3%</u>									
Räntan oförändrad	630	647	2,77	663	2,44	679	2,43	696	2,44
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	630	695	10,25	710	2,20	772	8,73	788	2,02
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	630	742	17,77	757	2,00	863	14,06	879	1,87

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

Off
M

J. Finansieringsplan av kommande underhållsättgärder närmaste 30 år

Oceankajen

	Datum	2019-09-30	Ar1-Uh-kostnader	Ar1-3	Ar4-6	Ar7-9	Ar10-12	Ar13-15	Ar16-18	Ar19-21	Ar22-24	Ar25-27	Ar28-30
Bra:	3 507												
Avsättning Uh-fond kr/m²:	50												
Län:	50 563 000												
Amortering (m²):	144												
Summa Amortering+Uh-fond:	194												

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar12	Ar13	Ar14	Ar15	Ar16
Kostnadsräkyl	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632
Utvärme i länsstocken (amorterat)	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Avsättning till Uh-fond	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr
Ärligt utrymme för underhållskostnader	680 632 kr	1 361 264 kr	2 041 896 kr	2 722 528 kr	3 403 160 kr	4 083 792 kr	4 764 424 kr	5 445 056 kr	6 125 688 kr	6 806 320 kr	7 486 952 kr	8 167 584 kr	8 848 216 kr	9 528 848 kr	10 209 480 kr	10 890 112 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	680 632 kr	1 337 264 kr	2 005 896 kr	2 605 528 kr	3 205 160 kr	3 804 792 kr	4 458 424 kr	5 112 056 kr	5 765 688 kr	6 300 653 kr	6 835 619 kr	7 370 584 kr	7 940 216 kr	7 599 848 kr	7 099 480 kr	8 307 445 kr

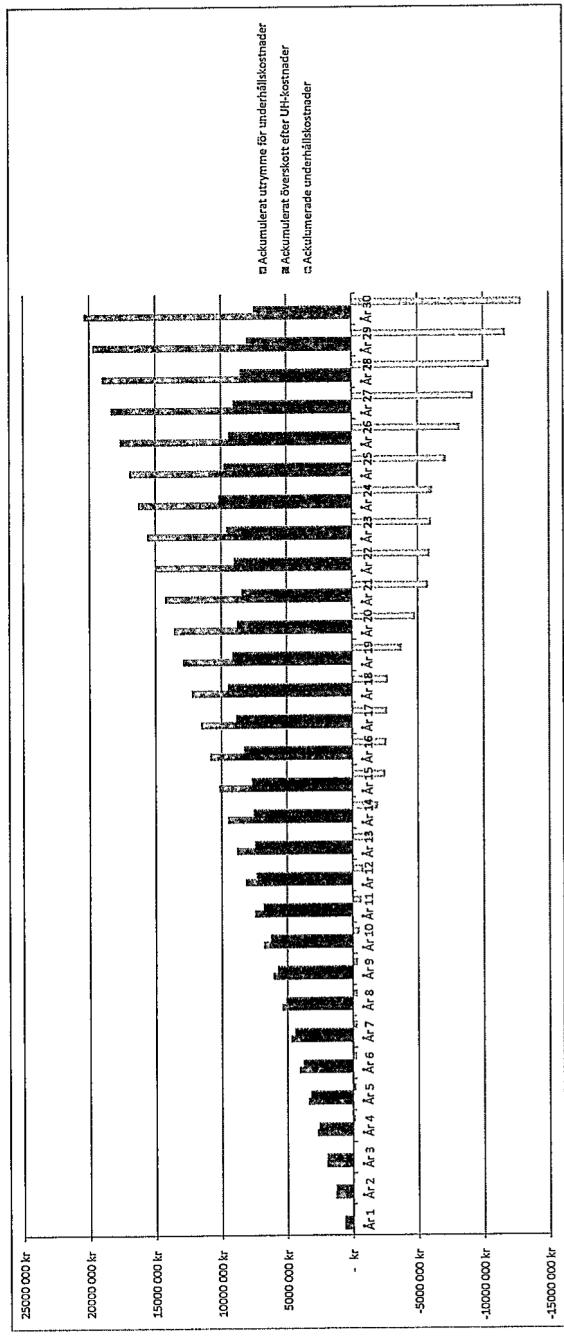
Underhållskostnader

Ärliga underhållskostnader - 12 000 kr - 12 000 kr - 81 000 kr - 81 000 kr - 27 000 kr - 27 000 kr - 145 667 kr - 145 667 kr - 571 000 kr - 571 000 kr - 72 667 kr

Ärligt överskottunderskott 668 632 kr 668 632 kr 668 632 kr 599 632 kr 599 632 kr 653 632 kr 653 632 kr 534 965 kr 534 965 kr 109 632 kr 109 632 kr 607 965 kr

Akkumulerade underhållskostnader -42 000 -24 000 -36 000 -117 000 -198 000 -305 000 -335 000 -360 000 -505 667 -551 333 -797 000 -1 938 000 -1 368 000 -2 510 000 -2 582 657

Akkumulerat överskott efter Uh-kostnader 668 632 kr 1 337 264 kr 2 005 896 kr 2 605 528 kr 3 205 160 kr 3 804 792 kr 4 458 424 kr 5 112 056 kr 5 765 688 kr 6 300 653 kr 6 835 619 kr 7 370 584 kr 7 940 216 kr 7 599 848 kr 7 099 480 kr 8 307 445 kr



CT
M

2019111102204

	Ar-17	Ar-18	Ar-19	Ar-20	Ar-20	Ar-21	Ar-21	Ar-22	Ar-22	Ar-23	Ar-23	Ar-24	Ar-24	Ar-25	Ar-25	Ar-26	Ar-26	Ar-27	Ar-27	Ar-28	Ar-28	Ar-29	Ar-29	Ar-30	Ar-30	Summa	
	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	505 632	15 168 960 kr		
	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	5 250 000 kr	
	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr	680 632 kr														
11 570 744 kr	12 251 376 kr	12 832 008 kr	13 612 640 kr	14 293 272 kr	14 973 904 kr	15 654 536 kr	16 335 168 kr	17 016 800 kr	17 696 432 kr	18 377 054 kr	19 057 696 kr	19 738 328 kr	20 418 960 kr														
-	72 667 kr	-	72 667 kr	-	1 030 667 kr	-	1 030 667 kr	-	108 333 kr	-	108 333 kr	-	108 333 kr	-	1 040 333 kr	-	1 040 333 kr	-	1 040 333 kr	-	1 215 000 kr	-	1 215 000 kr	-	1 215 000 kr	-	
	607 965 kr		607 965 kr		350 035 kr	-	350 035 kr	-	350 035 kr		572 259 kr		572 259 kr		572 259 kr		359 701 kr	-	359 701 kr	-	359 701 kr	-	534 368 kr	-	534 368 kr	-	
	-2 655 333		-2 728 000		-3 758 657		-4 789 333		-5 820 000		-5 928 333		-6 036 667		-6 125 000		-7 185 333		-8 225 667		-9 268 000		-10 481 000		-11 666 000	-12 911 000	
8 915 411 kr	9 523 376 kr	9 173 341 kr	8 823 307 kr	8 473 272 kr	9 045 571 kr	9 617 859 kr	10 190 168 kr	9 830 467 kr	9 470 765 kr	9 111 054 kr	8 516 696 kr	8 042 328 kr	7 507 960 kr														

CH
MW



Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

Brf Oceankajen - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2021	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:		Inkl. moms och hygghetsrekonstruktion	
HLL/VLU:		Anges slutföring:	
PiLiKIU:		Area för nyckeltalsberäkning:	3 487,0 m ²

21-23

24-26

27-29

30-32

33-35

36-38

39-41

42-44

45-47

48-50

Kostnad för

perioden

Kostnad per år

Kostnad enligt underhållsplan

36

243

81

437

1 713

218

3 052

325

3 121

3 645

12 911 375

430 379

Rekommenderad avsättning

1 291

1 291

1 291

3 946

5 018

3 218

1 291

1 291

4 184

2 354

0

Fondbehållning

6 000

5 000

4 000

3 000

2 000

1 000

0

Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per årtarea:

Slutvärde:

Erig kostnad per år:
Erig kostnad per årtarea:
123 kr/år/m²
0 kr

21-23

24-26

27-29

30-32

33-35

36-38

39-41

42-44

45-47

48-50

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
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 Hamlet 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmearbete med Öregrunds Kraft AB
 - * 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 i flerbostadshuset avs. hushållsel.
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.

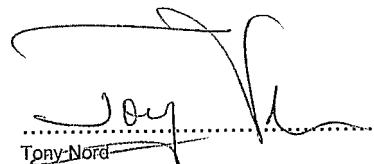
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Helsingborg 2019-10-29

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen


Christel Håkansson

Roy Wernberg


Tony Nord

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 29 oktober 2019 får härmed avgé 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.

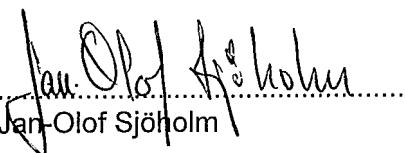
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

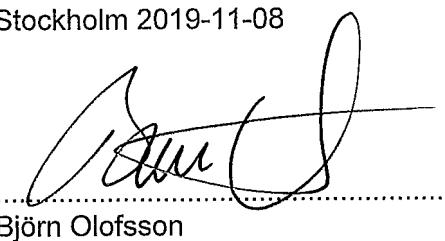
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2019-09-17
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-02-07
- Beslut om bygglov, dat 2017-12-27
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2019-10-29
- Utdrag ur fastighetsregistret 2019-10-11
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2019-10-29
- Hyresgaranti lokal undertecknat 2019-10-29
- Kreditoffert dat 2018-01-19
- Aktuella räntenivåer per 2019-09-19
- Driftkostnadsberäkning, dat 2019-10-03
- Driftkostnadsberäkning Samff, dat 2019-10-03
- Beräkning av taxeringsvärde per 2019-10-14
- Foton från byggarbetsplats dat 2019-10-29

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

Stockholm 2019-11-08


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2019-11-08


Björn Olofsson

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