

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Organisationsnummer 769635-2611

Helsingborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens förvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens beräknade kostnader
- G. Föreningens beräknade intäkter
- H. Redovisning av lägenheter
- I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren, org.nr. 769635-2611, som registrerats hos Bolagsverket 2017-09-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på den slutliga kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden i december 2021.

Föreningen förvärvar fastigheten Helsingborg Primula 1 och kommer att uppföra 69 bostadslägenheter, en lokal samt garage. Brf Oceanpiren förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Oceanhamnen AB, org.nr 556745-3591 vars enda tillgång är ovannämnda fastighet. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen kommer att äga fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

I förvärvet ingår ett totalentreprenadavtal med Midroc Projects AB med org. nr 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projekterings- och garantiavgifter. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom ett avtal mellan Midroc Oceanhamnen AB, org.nr 556745-3591 och Midroc Projects AB med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Upplåtelseavtal ska tecknas under första kvartalet 2022, så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske under april 2022.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Primula 1 (innehas med äganderätt)
Lägenhetsyta	Ca 4 902 kvm bostäder samt ca 145 kvm lokalytor Samtliga ytor är uppmätta på ritning
Tomtareal	Ca 1 964 kvm
Lägenhetssammansättning	69 bostäder
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus i 6 våningar, gemensam takterrass i hus 1, i bottenplan bikeport och en lokal, källare innehållande lägenhetsförråd, cykel-/bilkparkerings och teknikutrymme Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna
Kommunikationer	Hiss finns i samtliga trapphus med åtkomst till samtliga plan innehållande bostäder
Grund	Grundläggning utförs med bottenplatta av betong på betongpålar
Stomme	Bärande stomme i betong och stålpelare
Våningsbjälklag	Prefabricerade betongbjälklag vilka pågjuts på plats efter förläggning av installationer
Ytterväggar	Utfackningsväggar beklädda med fasadtegel, plåt och fibercementskivor
Fasad	Hus 1 utförs med tegel, plåt och fibercementskivor, hus 2 utförs med tegel och inslag av plåt
Yttertak	Tätskikt av papp, vissa delar med sedumbeläggning Solceller på del av tak
Lägenhetsavskiljande vägg	I huvudsak av betong, alternativt regelstomme med isolering och gips
Innerväggar	I huvudsak regelstomme med gips alternativt betong
Entrédörrar och fönster	Säkerhetsdörr samt lågenergifönster
Balkonger, uteplats, terrass	Balkonger i betong med räcken i aluminium, uteplatser i markplan med betongmarkplattor samt takterrasser med trädäck
Gemensamhetsanläggning	Det finns 3 stycken (Primula GA:1, GA:2 och GA:3) gemensamhetsanläggningar inom fastigheten GA:1 innefattar i garaget hörande kommunikationsytor, tekniska installationer, belysning, garageramp och -port mm i mark- och källarplan. Andelstal 30 av 71 GA:2 innefattar miljörum med tillhörande dörrar, tekniska installationer, belysning mm i markplan. Samfällighetsföreningen administrerar intäkter och kostnader för sophantering. Andelstal 69 av 73

GA:3 kompletterar GA:1 i källarplan med teknisk utrustning samt innehåller i markplan främst alla kommunikationsytor på gård, cykelparkering, trappsteg, murar, dagvattenhantering och växtlighet. Ej andel i GA:3

För de tre gemensamhetsanläggningarna finns en samfällighetsförening, Primula, bildad

Servitut

Fastigheten belastas av servitut för utrymning, 1283K-2019/7.1
 Fastigheten belastas av servitut för uteplats, 1283K-2019/7.2-5
 Fastigheten belastas av servitut för gångväg, 1283K-2019/7.6
 Fastigheten har förmån av servitut för gångväg, 1283K-2019/7.7
 Fastigheten har förmån av servitut för parkering, 1283K-2019/7.8
 Fastigheten belastas av servitut för utrymme, 1283K-2019/7.9

Installationer:

Uppvärmning

Fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i teknikrum. Värmen distribueras till lägenheterna via radiatorer/konvektorer

Ventilation

Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning

El

Respektive lägenhet har eget abonnemang

Vatten

Gemensamt fastighetsabonnemang, förberett för individuell mätning och debitering av varmvatten för respektive lägenhet

Bredband, Tele, TV

Fastigheten ansluts med fiber. Respektive bostadsrätts-havare tecknar individuella abonnemang hos operatören efter vilka tjänster som önskas

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Avfallshantering

I markplan finns två gemensamma miljörum för boende och ett för hyreslokalen

Postboxar

Postboxar i trapphusentré. Brevlådor till lägenheter med egen ingång placeras vid dörr. Tidningshållare placeras utanför respektive lägenhetsdörr

Gemensamma utrymmen

Gemensam innergård med planteringar, gångytor, cykelparkering, växthus/samlingsplats, gräsytor samt gemensam takterrass i hus 1 med utegym

Förråd

Lägenhetsförråd i källare

Parkering

Tillgång till 30 st p-platser i garage under byggnaden, 20 av platserna har el-laddningsmöjlighet. Det kommer även att finnas bilpool i garaget. Respektive bostadsrätts-havare står för driftkostnaden vid användning av laddplats och bilpool

Cykelparkering

I cykelrum i källaren samt utomhus. Det finns även en bikeport i markplan för enklare reparationer av cykel

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Kök	Ekparkett	Målat vitt, stänkskydd av kakel	Målat vitt, spotlights	Kyl och frys alt. kyl/frys, spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, inbyggnadsmikro eller mikrovågsugn	Släta målade luckor, laminatbänkskiva, diskbänk, spotlights under väggsåp
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
WC/ dusch	Klinker	Helkaklade	Målat vitt, spotlights	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, laminatbänkskiva ovan maskin/maskiner	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp, duschvägg, handduktork (el), handdukskrokar, toalettpappershållare
WC/gäst	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel, handdukskrokar, toalettpappershållare

Övrigt:

Fönsterbänkar i natursten

Innerdörrar, släta vita

Takhöjd, generellt ca 2,7 m men med avvikelser i enskilda lägenheter som har entresoller som kan vara något lägre. Avvikelser kan även förekomma i burspråk, bad och hall

Rumsbeskrivningen är generell och mindre avvikelser kan förekomma

C. Beräknade kostnader för föreningens förvärv (Kr)

Anskaffningskostnad*	336 162 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	300 000
Totalt	336 462 000

*Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Midroc. Detta förutsätter att lokalen och garage hyrs ut till momspliktig verksamhet och att garaget administreras av operatör med momspliktig verksamhet. Uthyrningen av lokalen, garage och administration av garaget skall avse minst en period på 10 år.

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas bli ca 160 000 000 kr för bostäder varav mark ca 36 000 000 kr. Taxeringsvärde för lokaler beräknas till ca 3 800 000 kr och för garage till ca 4 800 000 kr. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	76 167 000
Genomsnittlig låneränta (%)	1,90
Årlig amortering	955 000
Räntekostnad år 1	1 447 173
Totalt belopp år 1 (ränta + amortering)	2 402 173

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 1,90% samt 955 000 kr i amortering. Säljaren eller till detta närstående bolag garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger den som anges i denna plan, under de tre första åren räknat från inflyttningdagen.

Den faktiska räntan kan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Finansiering	
Insats	260 295 000
Föreningens lån	76 167 000
Summa finansiering	336 462 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	66 606
Belåning per kvm (BOA+LOA)	15 092
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	53 100
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	674
Driftskostnad per kvm, år 1* (BOA+LOA)	314
Enskild driftkostnad per kvm (BOA)(varmvatten)	35
Hysesintäkt lokal, exkl moms per kvm uthyrd area (LOA)	2 655
Hysesintäkt garage, exkl moms per kvm (BOA)	108
Amortering per kvm (BOA+LOA)	189

*Inkl. den individuella mätningen för varmvatten

F. Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 800 000
Ränta, år 1	1 447 173
Summa kapitalkostnader	3 247 173

*Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens avskrivningsbelopp ovan görs genom rak avskrivning. Det innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	
Ekonomisk förvaltning	120 000
Teknisk förvaltning (inkl snöröjning, felhantering)	160 000
Arvode styrelse/revision	85 000
Vattenförbrukning	150 000
Uppvärmning	300 000
Fastighetsel	100 000
Trappstädning	100 000
Trädgårdsskötsel	50 000
Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)	90 000
Fastighetsförsäkring	85 000
Adm.kostnad garage	50 000
GA/diverse*	125 000
Summa driftskostnader	1 415 000

Dessa kostnader är beräknade efter normalförbrukning där det faktiska värdet kan bli både högre och lägre än det beräknade värdet.

*Sophantering ingår i GA:2.

Mervärdeskatt	
Momsavdrag på drift för lokaler och garage	-19 500

Driftskostnader - individuell mätning (ingår inte i årsavgiften, debiteras separat)	
Uppvärmning varmvatten	172 000

De individuella kostnaderna varierar med hänsyn till hushållssammansättning och levnadsvanor

Avsättningar	
Yttre underhållsfond	275 000

Skatter	
Fastighetsskatt lokal (bekostas av lokalhyresgäst)	38 000
Fastighetsskatt garage	48 000
Summa skatter	86 000

Summa beräknade kostnader (drift, avsättningar, skatter och avgifter)	1 928 500
--	------------------

Prognos avseende framtida kostnader

Driftskostnaderna följer den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift för bostäder utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 519 kr/lägenhet med en inflationsuppräkning om 2% årligen. Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

G. Föreningens beräknade intäkter

Årsavgifter*	3 306 265
Individuell mätning bostäder (varmvatten)	172 000
Hysesintäkt lokal exkl moms, inkl.tillägg**	385 000
Intäkter garagehyror, exkl moms***	529 920
Summa beräknade intäkter	4 393 185

*I årsavgifter ingår ej kostnaden för varmvatten.

** Kostnaden för VA, värme, varmvatten debiteras efter förbrukning och beräknas preliminärt till ca 17 000 kr. Preliminär beräkning av hyrestillägg för fastighetskatt 38 000 kr.

***Totalt 30 st p-platser i garage varav 20 st med el-laddstation. Garagehyran är differentierad beroende på plats i garage och tillgång till el-laddstation (1 200 – 2 250 kr/mån inkl. moms).

H. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Adress	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostn kr/mån*	Andelstal %
1A-1001	Bröderna Pihls gränd 7	40	1	1 694 000	35 148	2 929	115	1,0631
1A-1002	Bröderna Pihls gränd 7	74	3	3 015 000	49 236	4 103	250	1,4892
1A-1003	Bröderna Pihls gränd 7	86	3	5 435 000	54 168	4 514	250	1,6383
1A-1101	Bröderna Pihls gränd 7	86	3	6 035 000	54 168	4 514	250	1,6383
1A-1102	Bröderna Pihls gränd 7	58	2	2 975 000	42 276	3 523	180	1,2787
1A-1103	Bröderna Pihls gränd 7	85	3	3 955 000	53 532	4 461	250	1,6191
1A-1201	Bröderna Pihls gränd 7	86	3	6 235 000	54 168	4 514	250	1,6383
1A-1202	Bröderna Pihls gränd 7	58	2	2 975 000	42 276	3 523	180	1,2787
1A-1203	Bröderna Pihls gränd 7	85	3	4 555 000	53 532	4 461	250	1,6191
1A-1301	Bröderna Pihls gränd 7	86	3	6 335 000	54 168	4 514	250	1,6383
1A-1302	Bröderna Pihls gränd 7	58	2	2 975 000	42 276	3 523	180	1,2787
1A-1303	Bröderna Pihls gränd 7	85	3	5 255 000	53 532	4 461	250	1,6191
1A-1401	Bröderna Pihls gränd 7	86	3	6 435 000	54 168	4 514	250	1,6383
1A-1402	Bröderna Pihls gränd 7	58	2	2 995 000	42 276	3 523	180	1,2787
1A-1403	Bröderna Pihls gränd 7	85	3	5 355 000	53 532	4 461	250	1,6191
1A-1501	Bröderna Pihls gränd 7	101	4	9 995 000	60 276	5 023	280	1,8231
1-1001	Bröderna Pihls gränd 1	83	2	2 775 000	52 860	4 405	180	1,5988
3-1001	Bröderna Pihls gränd 3	86	2	3 015 000	54 168	4 514	180	1,6383
5-1001	Bröderna Pihls gränd 5	86	2	3 025 000	54 252	4 521	180	1,6409
1B-1101	Redaregatan 61	62	2	2 605 000	44 172	3 681	180	1,3360
1B-1102	Redaregatan 61	87	3	3 565 000	54 468	4 539	250	1,6474
1B-1103	Redaregatan 61	90	3	4 025 000	55 764	4 647	250	1,6866
1B-1201	Redaregatan 61	61	2	2 735 000	43 620	3 635	180	1,3193
1B-1202	Redaregatan 61	83	3	3 985 000	52 945	4 412	250	1,6014
1B-1203	Redaregatan 61	94	3	4 215 000	57 372	4 781	250	1,7353
1B-1301	Redaregatan 61	62	2	2 835 000	44 172	3 681	180	1,3360
1B-1302	Redaregatan 61	87	3	3 951 000	54 468	4 539	250	1,6474
1B-1303	Redaregatan 61	90	3	4 090 000	55 764	4 647	250	1,6866
1B-1401	Redaregatan 61	61	2	2 876 000	43 620	3 635	180	1,3193
1B-1402	Redaregatan 61	83	3	4 013 000	52 944	4 412	250	1,6013
1B-1403	Redaregatan 61	94	3	4 289 000	57 372	4 781	250	1,7353
1B-1501	Redaregatan 61	62	2	2 939 000	44 220	3 685	180	1,3375
2B-1001	Vågbrytaregränd 6	68	2	2 912 000	46 704	3 892	180	1,4126
2B-1002	Vågbrytaregränd 6	60	2	2 605 000	43 332	3 611	180	1,3106
2B-1003	Vågbrytaregränd 6	73	2	3 017 000	48 816	4 068	180	1,4765
2B-1101	Vågbrytaregränd 6	94	3	4 839 000	57 492	4 791	250	1,7389
2B-1102	Vågbrytaregränd 6	39	1	2 034 000	34 644	2 887	115	1,0478
2B-1103	Vågbrytaregränd 6	50	2	2 245 000	39 276	3 273	180	1,1879
2B-1201	Vågbrytaregränd 6	62	2	3 207 000	44 172	3 681	180	1,3360
2B-1202	Vågbrytaregränd 6	39	1	2 134 000	34 644	2 887	115	1,0478
2B-1203	Vågbrytaregränd 6	50	2	2 345 000	39 276	3 273	180	1,1879
2B-1301	Vågbrytaregränd 6	94	3	4 839 000	57 492	4 791	250	1,7389
2B-1302	Vågbrytaregränd 6	39	1	2 234 000	34 644	2 887	115	1,0478
2B-1303	Vågbrytaregränd 6	103	4	8 997 000	61 128	5 094	280	1,8489

Lgh nr	Adress	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostn. kr/mån*	Andelstal %
2C-1101	Redaregatan 47	45	2	2 040 000	37 176	3 098	180	1,1244
2C-1102	Redaregatan 47	65	2	3 360 000	45 444	3 787	180	1,3745
2C-1103	Redaregatan 47	60	2	3 005 000	43 332	3 611	180	1,3106
2C-1201	Redaregatan 47	45	2	2 120 000	37 176	3 098	180	1,1244
2C-1202	Redaregatan 47	78	2	4 023 000	50 748	4 229	180	1,5349
2C-1203	Redaregatan 47	78	3	4 023 000	50 748	4 229	250	1,5349
2C-1301	Redaregatan 47	45	2	2 440 000	37 176	3 098	180	1,1244
2C-1302	Redaregatan 47	65	2	3 360 000	45 444	3 787	180	1,3745
2C-1303	Redaregatan 47	60	2	3 105 000	43 332	3 611	180	1,3106
2C-1401	Redaregatan 47	45	2	2 490 000	37 176	3 098	180	1,1244
2C-1402	Redaregatan 47	85	2	4 380 000	53 700	4 475	180	1,6242
2C-1403	Redaregatan 47	78	3	6 022 000	50 748	4 229	250	1,5349
2C-1501	Redaregatan 47	67	2	5 662 000	46 284	3 857	180	1,3999
2D-1001	Redaregatan 57	74	3	3 318 000	49 236	4 103	250	1,4892
2D-1002	Redaregatan 57	70	2	3 215 000	47 544	3 962	180	1,4380
2D-1003	Redaregatan 57	45	2	1 840 000	37 176	3 098	180	1,1244
2D-1101	Redaregatan 57	94	4	3 975 000	57 492	4 791	280	1,7389
2D-1102	Redaregatan 57	51	2	2 045 000	39 708	3 309	180	1,2010
2D-1201	Redaregatan 57	94	4	4 044 000	57 492	4 791	280	1,7389
2D-1202	Redaregatan 57	51	2	2 090 000	39 708	3 309	180	1,2010
2D-1301	Redaregatan 57	94	4	4 839 000	57 492	4 791	280	1,7389
2D-1302	Redaregatan 57	51	2	2 346 000	39 708	3 309	180	1,2010
2D-1401	Redaregatan 57	54	2	2 799 000	40 968	3 414	180	1,2391
2D-1402	Redaregatan 57	98	4	8 543 000	59 016	4 918	280	1,7850
2D-1403	Redaregatan 57	51	2	2 646 000	39 708	3 309	180	1,2010
69 lgh		4 902		260 295 000	3 306 265	275 522	14 371	100

***Förtydligande/reservationer**

Driftskostnaderna (varmvattenförbrukning) som bostadsrättshavare skall svara för utöver årsavgift. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter förbrukning. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvm. Avvikelse av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Hushållsel och TV/bredband svarar den enskilde bostadsrättshavaren för genom eget avtal med leverantör och ingår ej i ovan bedömda driftkostnader. Kostnaden beräknas till ca 100 kr/kvm per år och lägenhet men varierar beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor samt vilka tjänster som tecknas.

Samtliga lägenheter har tillgång till antingen balkong, terrass eller uteplats.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar.

I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk likviditetsprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	1 447	1 429	1 411	1 720	1 842	1 818	2 200	2 379
Amortering ²	955	955	955	955	955	955	955	955
Driftkostnader ⁴	1 415	1 443	1 472	1 502	1 532	1 562	1 725	1 904
Kostnader individuell mätning, bostäder	172	175	179	183	186	190	210	231
Momsavdrag, drift lokaler och garage	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-24	-26
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	141
Fastighetsskatt, lokaler	38	39	40	40	41	42	46	51
Fastighetsskatt, garage	48	49	50	51	52	53	59	65
Summa årsutbetalningar	4 056	4 071	4 086	4 430	4 587	4 598	5 170	5 700
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	3 306	3 372	3 440	3 509	3 579	3 650	4 030	4 450
Årsavgifter kr/m ²	674	688	702	716	730	745	822	908
Intäkter individuell mätning, bostäder	172	175	179	183	186	190	210	231
Lokalhyror, exkl moms, inkl tillägg	347	354	361	368	376	383	423	467
Fastighetsskatt, lokaler	38	39	40	40	41	42	46	51
P-Avgifter, exkl moms	530	541	551	562	574	585	646	713
Årets nettobetalningar	338	410	484	232	169	252	185	213
Föreningens kassa								
ingående saldo	300							
Kassabehållning	638	1 048	1 532	1 765	1 933	2 186	3 663	4 873
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	275	550	825	1 100	1 375	1 650	3 025	4 400

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	1 447	1 429	1 411	1 720	1 842	1 818	2 200	2 379
Avsättning underhållsfond ³	275	275	275	275	275	275	275	275
Driftkostnader ⁴	1 415	1 443	1 472	1 502	1 532	1 562	1 725	1 904
Kostnader individuell mätning, bostäder	172	175	179	183	186	190	210	231
Momsavdrag, drift lokaler och garage	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-24	-26
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	141
Fastighetsskatt, lokaler	38	39	40	40	41	42	46	51
Fastighetsskatt, garage	48	49	50	51	52	53	59	65
Avskrivning byggnader	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Summa årskostnader	5 176	5 191	5 206	5 550	5 707	5 718	6 290	6 820
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	3 306	3 372	3 440	3 509	3 579	3 650	4 030	4 450
Intäkter individuell mätning, bostäder	172	175	179	183	186	190	210	231
Lokalhyror, exkl moms, inkl tillägg	347	354	361	368	376	383	423	467
Fastighetsskatt, lokaler	38	39	40	40	41	42	46	51
P-Avgifter, exkl moms	530	541	551	562	574	585	646	713
Bokföringsmässigt resultat	-782	-710	-636	-888	-951	-868	-935	-907
Akkumulerat resultat	-782	-1 492	-2 128	-3 015	-3 967	-4 834	-5 769	-6 677

1. Räntesats under prognosperioden är år 1-3: 1,9%, år 4: 2,35%, år 5-6: 2,55%, år 11: 3,30%, år 16: 3,85%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2. Amortering enligt rak plan i 80 år.

3. Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.

4. Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att öka 2% per år.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	168 600 000	171 972 000	175 411 440	178 919 669	182 498 062	186 148 023	205 522 459	226 913 402
Lån	76 167 000	75 212 000	74 257 000	73 302 000	72 347 000	71 392 000	66 617 000	61 842 000
Amortering	955 000	955 000	955 000	955 000	955 000	955 000	955 000	955 000
Yta bostadsrätter (exkl lokaler)	4 902	4 902	4 902	4 902	4 902	4 902	4 902	4 902
Ingående kassa	300 000	637 512	1 047 963	1 532 448	1 764 792	1 933 395	3 477 736	4 660 039
Årsavgifter (+2%)	3 306 265	3 372 390	3 439 838	3 508 635	3 578 808	3 650 384	4 030 319	4 449 797
Lokalhyror, exkl moms, inkl tillägg	347 000	353 940	361 019	368 239	375 604	383 116	422 991	467 016
P-Avgifter, exkl moms	529 920	540 518	551 329	562 355	573 602	585 074	645 970	713 203
Intäkter individuell mätning	172 000	175 440	178 949	182 528	186 178	189 902	209 667	231 489
Fastighetsskatt, lokaler	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322	51 143
SUMMA INTÄKTER	4 393 185	4 481 049	4 570 670	4 662 083	4 755 325	4 850 431	5 355 268	5 912 649
Räntekostnader	1 447 173	1 429 028	1 410 883	1 720 031	1 841 920	1 817 606	2 199 590	2 378 532
Driftskostnader (+2%)	1 415 000	1 443 300	1 472 166	1 501 609	1 531 642	1 562 274	1 724 877	1 904 404
Kostnader individuell mätning	172 000	175 440	178 949	182 528	186 178	189 902	209 667	231 489
Momsavdrag, drift lokaler och garage	-19 500	-19 890	-20 288	-20 694	-21 107	-21 530	-23 770	-26 244
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	141 062
Fastighetsskatt, lokaler	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322	51 143
Fastighetsskatt, garage	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512	64 602
Avskrivningar	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000
Avsättning yttre fond	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000
SUMMA KOSTNADER	5 175 673	5 190 598	5 206 184	5 549 739	5 706 722	5 718 204	6 290 198	6 819 987
SUMMA RESULTAT	-782 488	-709 549	-635 515	-887 656	-951 397	-867 773	-934 930	-907 339
Kassaflöde	337 512	410 451	484 485	232 344	168 603	252 227	185 070	212 661
Akkumulerad avsättning yttre fond	275 000	550 000	825 000	1 100 000	1 375 000	1 650 000	3 025 000	4 400 000
Utgående kassa	637 512	1 047 963	1 532 448	1 764 792	1 933 395	2 185 622	3 662 807	4 872 701
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	674	688	702	716	730	745	822	908
Ändring av räntenivån med ökning + 1 %	830	841	853	865	878	890	958	1 034
+ 2 %	985	995	1 005	1 015	1 025	1 036	1 094	1 160
+ 3 %	1 141	1 148	1 156	1 164	1 173	1 182	1 230	1 286
med minskning - 1 %	519	535	550	566	582	599	686	782
- 2 %	364	381	399	417	435	453	550	655
- 3 %	208	228	247	267	287	308	414	529
Ändring av inflationsnivån med ökning + 1 %	677	694	710	727	745	762	856	958
+ 2 %	680	700	719	740	760	781	892	1 015
+ 3 %	683	706	728	752	776	801	933	1 082
med minskning - 1 %	672	682	693	704	716	728	792	865
- 2 %	669	677	685	693	702	712	765	828
- 3 %	666	671	677	683	689	696	740	796

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar.
2. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
4. Projektrisken för osålda bostadsrätter skall bäras av säljaren till fastigheten eller till detta närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning till insatser i denna plan och eventuella upplåtelseavgifter.
5. Föreningen har tecknat ett femårigt avtal med Green Car avseende bilpool. Midroc Projects AB ersätter föreningen för kostnaden för detta under hela avtalsperioden på fem år.
6. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt erbjuda om möjligt ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren



Johan Halla



Johan Svedström



Lars Brossing

Verifikat

Transaktion 09222115557461547242

Dokument

Ekonomisk Plan_Brf Oceanpiren
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-01-21 11:56:51 CET (+0100) av Tytti
Sjöbeck (TS)
Färdigställt 2022-01-21 15:30:33 CET (+0100)

Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)
Granitor Property Development
tytti.sjobeck@granitor.se
+46703603335

Signerande parter

Johan Halla (JH)
Styrelsens ordförande Brf Oceanpiren
johan@jhfast.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JH', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"
Signerade 2022-01-21 15:30:33 CET (+0100)

Johan Svedström (JS)
Styrelseledamot Brf Oceanpiren
johan.svedstrom@granitor.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JS', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SVEDSTRÖM"
Signerade 2022-01-21 12:59:53 CET (+0100)

Lars Brossing (LB)
Styrelseledamot Brf Oceanpiren
lars.brossing@granitor.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LB', written over a horizontal line.



Verifikat

Transaktion 09222115557461547242

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS BROSSING"
Signerade 2022-01-21 12:24:43 CET (+0100)*

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>



I N T Y G - EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Oceanpiren (org.nr.769635-2611), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. En ekonomisk plan ska innefatta slutliga kostnader och uppgifter, men om vissa kostnader senare visar sig vara preliminära, skall den slutliga kostnaden herefter omgående redovisas vid en extra föreningsstämma. Samtliga handlingar framgår av bilaga till detta intyg. Vi har även noterat att den årliga allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vidare finns ett totalentreprenadavtal med Midroc Projekts AB (med org.nr. 556532-9926).

Av planen framgår, att Brf Oceanpiren förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *Midroc Oceanhamnen AB (org.nr-556745-3591)*, vars enda tillgång är *fastigheten Helsingborg Primula 1*. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart först efter genomförd transaktion. Med dagens regler och praxis³ bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med uppläggat heller inte att kunna tillämpas.

Vi har besökt bygget på plats och har inte något att invända emot vad som faktiskt angivits i den ekonomiska planen. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska 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 inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Helsingborgs kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämligt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet (inbegripet förändrade kostnader) får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten. Likaså skall vid en extra föreningsstämma styrelsen redovisa den slutliga kostnaden.

På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intyggivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg/Göteborg 2022-02-01


Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg


Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22, 417 57 Göteborg

¹ Respektive intyggivare har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

² Intyggivarna är av Boverket godkända att i hela Sverige intygsge ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61

**Bilaga – ”Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan”
Brf Oceanpiren**

- a. Ekonomisk plan, daterad den 22 januari 2021
 - b. Stadgar, registrerade den 21 januari 2021
 - c. Registreringsbevis, daterat den 20 december 2021
 - d. Bygglovs handlingar, daterade den 14 maj 2019
 - e. Marköverlåtelse avtal, daterat den 5 juni 2016
 - f. Marköverlåtelse avtal, daterat den 23 oktober 2017
 - g. Entreprenadkontrakt, daterat 15 oktober 2019
 - h. Offert Swedbank, ränteberäkning 21 januari 2022
 - i. Taxeringsvärde, beräkning värdeår 2022
 - j. Lagfart Brf Oceanpiren, D-2019 00488780
-

Verifikat

Transaktion 09222115557462488386

Dokument

Intyg ek. plan Oceanpiren

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-02-04 18:12:03 CET (+0100) av Lars

Brossing (LB)

Färdigställt 2022-02-07 07:03:35 CET (+0100)

Signerande parter

Lars Brossing (LB)

Granitor Property Development

Personnummer 6803283933

lars.brossing@granitor.se

+46722253860

Signerade 2022-02-04 18:12:05 CET (+0100)

Clas Schumacher (CS)

clas@schumacher.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clas Olof Schumacher'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Olof Schumacher"

Signerade 2022-02-07 07:03:35 CET (+0100)

Anders Lenhoff (AL)

anders.lenhoff@almega.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Lenhoff'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LENHOFF"

Signerade 2022-02-05 09:05:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557462488386

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>

