

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg

Organisationsnummer 769639–6691

Helsingborg

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg som har sitt säte i Helsingborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, ett flerbostadshus med 72 bostadsrättslägenheter samt en lokal på fastigheten Hemvärnsmannen 1 i Helsingborg.

Den ekonomiska planen är framtagen under förutsättningar att föreningen är att betraktas som äkta.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2023.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Helsingborg Hemvärnsmannen 1 genom att förvärva samtliga aktier i Progetti Scettro i Helsingborg AB (org.nr 559304–5916) den 24 mars 2022. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 25 mars 2022. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan föreningen och BAB Bygg AB (org. nr 556608–9669) den 23 augusti 2021. Föreningen har även tecknat ett projektledningsavtal med Fastighets AB 3Hus (org.nr 556739–8010), 2021-03-22.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att preliminärt göras den 29 juni, 2023. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket

b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt den 2023-06-29. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske 30 augusti 2023.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Helsingborg Hemvärnsmannen 1) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 240 miljoner kronor vid förvärvet.

BrA Invest CKS AB (org.nr 556753–2501) åtar sig att garantera att föreningens räntekostnad inte överstiger 3,75% under de första två åren från tillträdesdatumet. Ersättningen ska initialt utgå med 1 204 875 kr (för två år) med justering utifrån faktiskt utfall i efterskott. Fördelningen av ersättningen sker via andelstalen.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg, styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Hemvärnsmannen 1
Adress	Blåkullagatan 2, 4A-C
Tomtens areal	1 699 kvm
Bostadsarea	ca 4 735 kvm
Lokalarea	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning ca 628 kvm
Byggnadens utformning	Mätning av lokalens area har gjorts på ritning Ett flerfamiljshus i 16 våningar
Byggår	2021–2023
Antal bostadslägenheter	72 stycken
Antal lokaler	1 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Detaljplan	1283K-17586
Bygglov/ startbesked	DL BL 21–003000



Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Kommunikationer

Avfall

Parkering

Bredband

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till respektive lägenhet

Fjärrvärme, vattenburna radiatorer. Bostadsrättshavaren bekostar sin del av varmvattnet efter förbrukning. Debitering sker i förskott enligt schablon med justering efter faktiskt förbrukning

Ventilationssystemet är uppdelat i två olika system, ett för lokalen och ett för lägenheterna med tillhörande biutrymmen.

2 st trapphus med 3 st hissar, loftgångar och gemensam innergård

Gemensamt miljörum i bottenplan på huset

Möjlighet till parkering genom avtal med Helsingborgshem

40p-platser ca 200 m från fastigheten. Kösystem finns och

respektive bostadsrättshavare tecknar eget parkeringsavtal

Fiber

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Lägenhetsskiljande väggar

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Balkonger

Terrasser

Platta på mark och källare under del av byggnad

Betong

Invändig betongstomme med tegelfasad

Betong

Gips- och betongväggar

Betong

Tegel

Papp delvis täckta med sedum

Lägenhet, säkerhetsdörr

Trä/aluminium

Alla lägenheter har minst 1 balkong, varav totalt 7 st är inglasade

En del lägenheter har privata terrasser, framgår i bofaktablad, och sedan finns det 2 gemensamma terrasser

Lägenhetsbeskrivning (generellt)

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

Kök

Ekparkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar av kalksten

Klinker vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt

se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt

Bad/tvätt/wc

Klinker på golv 20x20/ 10x10 i dusch

Kakel på vägg 40x20

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ med kommod

Badrumsskåp över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin

Förvaring

Klädkammare/förråd i lägenhet alternativt vissa har förråd på bottenplan eller i trapphus

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	248 065 000
Likvidreserv, dispfond	250 000
Totalkostnad	248 315 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	110 000 000	11 400 000	121 400 000
Markvärde	22 400 000	1 506 000	23 906 000
Totalt	132 400 000	12 906 000	145 306 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	80 325 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,50%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	803 250
Räntekostnad år 1	3 614 625
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	4 417 875

* Offererad ränta från Stadshypotek AB, 2023-05-16. 1år-4,59%, 3år-4,07%, 5år-3,92%

* BrA Invest CKS AB (org.nr 556753-2501) har lämnat en räntegaranti på 3,75% i 2 år.

Avgifter efter garanterad ränta redovisas i avsnitt H. Redovisning av lägenheterna

Finansiering	
Insatser	167 990 000
Föreningens lån	80 325 000
Summa finansiering	248 315 000

Nyckeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	46 302
Lån per kvm (BOA+LOA)	14 978
Insats per kvm (BOA)	35 478
Årsavgift per kvm (BOA)	984
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	308
Tillägg per kvm (BOA)	40
Hysesintäkt lokal per kvm uthyrd area (BOA+LOA)	303
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	200
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 363

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 727 108
Räntor	3 614 625
Summa finansiella kostnader:	5 341 733

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall) *		kr/kvm
Fastighetsel, 85,7 Tkwh a 2,80 kr inkl avgifter/skatter	240 000	45
Hushållsel - bekostas av brhavare gm eget abonnemang	0	0
Vatten och avlopp	250 000	47
Värme	300 000	56
Varmvatten - debiteras br-havare gm tillägg	189 400	35
Avfall	80 000	15
Fastighetsförsäkring	75 000	14
Fastighetskötsel (inkl hissavtal, filterbyte)	280 000	52
Ekonomisk Förvaltning	95 000	18
Arvode (revision+styrelse)	65 000	12
Löpande underhåll/diverse/snöröjning	80 000	15
Summa drift:	1 654 400	308

* Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	270 000	50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal*	129 060
Fastighetsavgift**	0
Summa skatter och avgifter:	129 060

*Fastighetsskatt utgår för lokaler och bekostas av lokalhyresgäst.

**Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 053 460
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	4 658 235
Tillägg - varmvatten	189 400
Hysesintäkt lokal (inkl. tillägg men exkl. moms)	1 623 700
Summa intäkter:	6 471 335

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	4 658 235
Insatser	167 990 000

Lgh nr	Adress Blåkullagatan	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser kr	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Avgifter kr/mån rte-komp*	Prel. tillägg v.vatten kr/mån*	Andelstal
1101	4A	1	3	89	2 595 000	87 557	7 296	6 353	297	0,0188
1102	4A	1	2	55	1 595 000	54 108	4 509	3 926	183	0,0116
1103	4A	1	3	74	2 250 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1104	4A	1	1	34	950 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1105	4A	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1106	4A	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1107	4A	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1108	4A	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1109	4B	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1110	4B	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1111	4B	1	2	52	1 450 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1112	4B	1	1	35	975 000	34 433	2 869	2 498	117	0,0074
1113	4B	1	3	76	2 195 000	74 768	6 231	5 425	253	0,0161
1114	4B	1	2	54	1 475 000	53 125	4 427	3 855	180	0,0114
1115	4B	1	3	90	2 650 000	88 541	7 378	6 424	300	0,0190
1201	4A	2	3	89	2 650 000	87 557	7 296	6 353	297	0,0188
1202	4A	2	2	55	1 650 000	54 108	4 509	3 926	183	0,0116
1203	4A	2	3	74	2 395 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1204	4A	2	1	34	995 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1205	4A	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1206	4A	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1207	4A	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1208	4A	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1209	4B	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1210	4B	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1211	4B	2	2	52	1 495 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1212	4B	2	1	35	995 000	34 433	2 869	2 498	117	0,0074
1213	4B	2	3	76	2 350 000	74 768	6 231	5 425	253	0,0161
1214	4B	2	4	98	3 395 000	96 411	8 034	6 995	327	0,0207
1301	4A	3	4	96	3 450 000	94 444	7 870	6 852	320	0,0203
1302	4A	3	3	74	2 350 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1303	4A	3	1	34	1 050 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1304	4A	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1305	4A	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1306	4A	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1307	4A	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1308	4B	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1309	4B	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1310	4B	3	2	52	1 550 000	51 157	4 263	3 712	173	0,0110
1311	4B	3	3	74	2 595 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1401	4A	4	5	125	4 850 000	122 973	10 248	8 922	417	0,0264
1402	4A	4	1	34	1 095 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1403	4A	4	4	108	3 795 000	106 249	8 854	7 709	360	0,0228
1404	4B	4	3	74	2 350 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1501	4A	5	2	50	1 595 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106
1502	4A	5	3	74	2 595 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1503	4A	5	1	34	1 150 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1504	4A	5	3	78	2 995 000	76 735	6 395	5 568	260	0,0165
1601	4A	6	2	50	1 695 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106
1602	4A	6	3	74	2 695 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1603	4A	6	1	34	1 195 000	33 449	2 787	2 427	113	0,0072
1604	4A	6	3	78	2 795 000	76 735	6 395	5 568	260	0,0165
1701	4A	7	2	50	1 795 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106



Fortsättning lägenhetsförteckning										
1702	4A	7	3	74	2 750 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1703	4A	7	4	92	3 695 000	90 508	7 542	6 567	307	0,0194
1801	4A	8	2	50	1 895 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106
1802	4A	8	3	74	2 850 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1803	4A	8	4	91	3 495 000	89 525	7 460	6 496	303	0,0192
1901	4A	9	2	50	1 995 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106
1902	4A	9	3	74	2 950 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
1903	4A	9	4	91	3 650 000	89 525	7 460	6 496	303	0,0192
2001	4A	10	2	50	2 050 000	49 189	4 099	3 569	167	0,0106
2002	4A	10	3	74	3 150 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
2003	4A	10	4	91	3 750 000	89 525	7 460	6 496	303	0,0192
2101	4A	11	4	98	4 550 000	96 411	8 034	6 995	327	0,0207
2102	4A	11	4	91	3 895 000	89 525	7 460	6 496	303	0,0192
2201	4A	12	3	74	3 650 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
2202	4A	12	4	91	4 050 000	89 525	7 460	6 496	303	0,0192
2301	4A	13	3	74	3 495 000	72 800	6 067	5 282	247	0,0156
2302	4A	13	2	65	3 295 000	63 946	5 329	4 640	217	0,0137
2401	4A	14	4	118	6 250 000	116 087	9 674	8 423	393	0,0249
2501	4A	15	4	112	5 950 000	110 184	9 182	7 995	373	0,0237
72 lgh				4 735	167 990 000	4 658 235	388 186	337 983	15 783	1,0000

***Förklaring avgifter**

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten och TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren svarar för egna abonnemang avseende hushållsel och tv/bredband.

2. Bostadsrättshavaren bekostar sin del av varmvattnet efter förbrukning.

Debitering sker i förskott enligt schablon (40 kr/BOA och år) med justering efter faktiskt förbrukning.

3. BrA Invest CKS AB har ställt ut en räntegaranti, som under de 2 första åren innebär att föreningens räntekostnad inte överstiger 3,75%. År 1 uppgår ersättningen initialt till 602 437 kr och fördelas genom andelstalen.

Hyresintäkt	Kvm	Kr/mån	Kr/år	Tillägg kr/år	Fast.skatt kr/år	
Lokal	628	120 367	1 444 400	50 240	129 060	10-årsavtal

Hyran är exkl. el (inkl. FTX), hyresgäst har eget abonnemang.

Hyresgästen bekostar VA, värme, varmvatten och ventilation efter förbrukning.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	5 363	Rak amortering 1%
Kvm BR	4 735	

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	4,50%	4,50%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	80 325 000	79 521 750	78 718 500	77 915 250	77 112 000	76 308 750	72 292 500	68 276 250
KOSTNADER								
Ränta	3 614 625	3 578 479	3 739 129	3 700 974	3 662 820	3 624 666	3 433 894	3 243 122
Avskrivningar	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108
Driftkostnader	1 654 400	1 695 760	1 738 154	1 781 608	1 826 148	1 871 802	2 117 772	2 396 064
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	165 697
Fastighetskatt lokal	129 060	132 287	135 594	138 984	142 458	146 020	165 208	186 917
Summa kostnader	7 125 193	7 133 633	7 339 984	7 348 673	7 358 534	7 369 594	7 443 981	7 718 908
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	984	1 008	1 034	1 059	1 086	1 113	1 259	1 425
Årsavgifter	4 658 235	4 774 691	4 894 058	5 016 410	5 141 820	5 270 365	5 962 935	6 746 513
Hysesintäkt lokal (inkl. tillägg men exkl. moms)	1 623 700	1 664 293	1 705 900	1 748 547	1 792 261	1 837 068	2 078 473	2 351 602
Tillägg - varmvatten	189 400	194 135	198 988	203 963	209 062	214 289	242 448	274 308
Summa intäkter	6 471 335	6 633 118	6 798 946	6 968 920	7 143 143	7 321 722	8 283 856	9 372 423
Årets resultat	-653 858	-500 514	-541 038	-379 753	-215 391	-47 873	839 875	1 653 514
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-653 858	-500 514	-541 038	-379 753	-215 391	-47 873	839 875	1 653 514
Återföring avskrivningar	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108
Amorteringar lån	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	270 000	423 343	382 820	544 104	708 467	875 985	1 763 733	2 577 372
Avsättning till yttre underhåll	-270 000	-276 750	-283 669	-290 760	-298 029	-305 480	-345 623	-391 041
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	146 593	99 151	253 344	410 437	570 504	1 418 110	2 186 331
Ingående saldo kassa	250 000							
Ackumulerat saldo kassa	520 000	943 343	1 326 163	1 870 267	2 578 734	3 454 719	10 463 475	22 015 516
Ackumulerad yttre underhållsfond	270 000	546 750	830 419	1 121 179	1 419 209	1 724 689	3 370 536	5 232 661



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta (+1 %)	5,50%	5,50%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Inflationsantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kapitalskuld	80 325 000	79 521 750	78 718 500	77 915 250	77 112 000	76 308 750	72 292 500	68 276 250
KOSTNADER								
Ränta	4 417 875	4 373 696	4 526 314	4 480 127	4 433 940	4 387 753	4 156 819	3 925 884
Avskrivningar	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108
Driftkostnader	1 654 400	1 695 760	1 738 154	1 781 608	1 826 148	1 871 802	2 117 772	2 396 064
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	165 697
Fastighetskatt lokal	129 060	132 287	135 594	138 984	142 458	146 020	165 208	186 917
Summa kostnader	7 928 443	7 928 850	8 127 169	8 127 826	8 129 654	8 132 682	8 166 906	8 401 671
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	984	1 008	1 034	1 059	1 086	1 113	1 259	1 425
Årsavgifter	4 658 235	4 774 691	4 894 058	5 016 410	5 141 820	5 270 365	5 962 935	6 746 513
Hysesintäkt lokal (inkl. tillägg men exkl. moms)	1 623 700	1 664 293	1 705 900	1 748 547	1 792 261	1 837 068	2 078 473	2 351 602
Tillägg - varmvatten	189 400	194 135	198 988	203 963	209 062	214 289	242 448	274 308
Summa intäkter	6 471 335	6 633 118	6 798 946	6 968 920	7 143 143	7 321 722	8 283 856	9 372 423
Årets resultat	-1 457 108	-1 295 732	-1 328 223	-1 158 906	-986 511	-810 960	116 950	970 752
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 457 108	-1 295 732	-1 328 223	-1 158 906	-986 511	-810 960	116 950	970 752
Återföring avskrivningar	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108	1 727 108
Amorteringar	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250	-803 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-533 250	-371 874	-404 365	-235 048	-62 653	112 897	1 040 808	1 894 609
Avsättning till yttre underhåll	-270 000	-276 750	-283 669	-290 760	-298 029	-305 480	-345 623	-391 041
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-803 250	-648 624	-688 034	-525 809	-360 683	-192 583	695 185	1 503 569
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta - 1%	814	809	846	841	836	831	807	819
Ränta +1%	1 153	1 145	1 179	1 170	1 162	1 154	1 113	1107
Ränta +2%	1 323	1 313	1 345	1 335	1 325	1 315	1 265	1251
Inflation +1%	1 153	1 146	1 180	1 172	1 164	1 157	1 119	1124
Inflation +2%	1 153	1 146	1 181	1 174	1 167	1 160	1 126	1144



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavaren svarar för egna abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Bostadsrättshavaren debiteras för uppmätt förbrukning av varmvatten, undermätare finns. Debitering sker i förskott enligt schablon med justering efter faktiskt förbrukning.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.
4. Balkonglåda och växtbädd på egen balkong/terrass ska underhållas med vattning och gödning.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg



Christer Andersson



Joakim Lindahl



Zarah Hasselrot

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg, 769639-6691, Helsingborgs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Spira i Helsingborg, 769639-6691

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Spira i Helsingborg, 2022-03-11
- Stadgar registrerade, 2021-03-08
- Fastighetsutdrag Helsingborg Hemvärnsmannen 1, 2023-03-06
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Spira i Helsingborg, 2022-03-24
- Köpebrev fastighet, Helsingborgs kommun / Fastighets AB 3Hus, 2022-03-03
- Köpekontrakt fastighet, Fastighets AB 3Hus, / Progetti Scettro i Helsingborg AB, 2022-03-23
- Transportköp fastighet, Fastighets AB 3Hus, / Progetti Scettro i Helsingborg AB, 2022-03-23
- Transportköp fastighet, Progetti Scettro i Helsingborg AB / Brf Spira i Helsingborg, 2022-03-25
- Beställning Projektledningsavtal, Fastighets AB 3Hus / Brf Spira i Helsingborg, 2021-03-22
- Beställning Entreprenad, BAB Bygg AB / Brf Spira i Helsingborg, 2021-08-23
- Beslut bygglov Helsingborgs kommun, 2021-08-24
- Beslut om startbesked, 2022-01-24
- Finansieringsoffert Stadshypotek, 2023-05-16
- Prisindikation försäkring Folksam genom Bolander & Co, 2023-06-07
- Offert ekonomisk förvaltning, Juph Förvaltning AB, 2023-05-22
- Avtalsförslag teknisk förvaltning, Energiteknik i Helsingborg AB, 2023-06-13
- Lokalhyreskontakt, Helsingborgs stad Kulturförvaltningen, 2021-12-31
- Energiberäkning, Erelko AB, 2022-04-27
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-06-20
- Garanti slutkostnad, osålda lägenheter samt räntekompensation, BrA Invest CKS AB, 2023-07-02
- Värdeintyg, Mäklare Lisa Samuelsson, 2023-06-27
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg, 769639-6691.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg, 769639-6691

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-03-11
- Stadgar registrerade, 2021-03-08
- Fastighetsutdrag Helsingborg Hemvärnsmannen 1, 2023-03-06
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Spira i Helsingborg, 2022-03-24
- Köpebrev fastighet, Helsingborgs kommun / Fastighets AB 3Hus, 2022-03-03
- Köpekontrakt fastighet, Fastighets AB 3Hus, / Progetti Scettro i Helsingborg AB, 2022-03-23
- Transportköp fastighet, Fastighets AB 3Hus, / Progetti Scettro i Helsingborg AB, 2022-03-23
- Transportköp fastighet, Progetti Scettro i Helsingborg AB / Brf Spira i Helsingborg, 2022-03-25
- Bygglov, 2021-08-24
- Startbesked, 2022-01-24
- Beställning Projektledningsavtal, Fastighets AB 3Hus / Brf Spira i Helsingborg, 2021-03-22
- Beställning Entreprenad, BAB Bygg AB / Brf Spira i Helsingborg, 2021-08-23
- Finansieringsoffert Stadshypotek, 2023-05-16
- Prisindikation försäkring Folksam, 2023-06-07
- Offert ekonomisk förvaltning, Juph Förvaltning AB, 2023-05-22
- Avtalsförslag teknisk förvaltning, Energiteknik i Helsingborg AB, 2023-06-13
- Lokalhyreskontakt, 2021-12-31
- Energiberäkning, Erelko AB, 2022-04-27
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-06-20
- Slutkostnadsgaranti, garanti osålda lägenheter samt räntekompensation, BrA Invest CKS AB, 2023-07-02
- Värdeintyg, Mäklare Lisa Samuelsson, 2023-06-27
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



Verifikat

Transaktion 09222115557496214457

Dokument

Ek-plan 230704

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-07-04 23:00:31 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-07-05 09:49:36 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@3hus.se

Zarah Hasselrot

Signerade 2023-07-05 07:49:52 CEST (+0200)

Joakim Lindahl (JL)

joakim.lindahl@3hus.se

Joakim Lindahl

Signerade 2023-07-05 09:11:52 CEST (+0200)

Christer Andersson (CA)

Christer.andersson@3hus.se

Christer Andersson

Signerade 2023-07-05 09:08:39 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com

Urban Blücher

Signerade 2023-07-05 09:25:20 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se

Monica Johnson

Signerade 2023-07-05 09:49:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557496214457

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>

