

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OCEANATELJÉN
769635-7941

december 2020



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allmänt | 3 |
| 2 | Beskrivning av fastigheten | 4 |
| 3 | Byggnadsbeskrivning och teknisk status | 4 |
| 3.1 | <i>Byggnadsbeskrivning</i> | <i>4</i> |
| 3.2 | <i>Generell beskrivning av lägenheter</i> | <i>6</i> |
| 4 | Taxeringsvärde | 6 |
| 5 | Föreningens anskaffningskostnad | 6 |
| 6 | Finansiering | 6 |
| 7 | Föreningens kostnader | 7 |
| 7.1 | <i>Drift- och underhållskostnader</i> | <i>7</i> |
| 7.2 | <i>Fastighetsskatt/avgift</i> | <i>8</i> |
| 7.3 | <i>Avskrivningar</i> | <i>8</i> |
| 8 | Föreningens intäkter | 8 |
| 9 | Nyckeltal | 9 |
| 10 | Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys | 9 |
| 10.1 | <i>Ekonomisk prognos</i> | <i>10</i> |
| 10.2 | <i>Känslighetsanalys</i> | <i>11</i> |
| 11 | Lägenhetsredovisning | 12 |
| 12 | Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet | 14 |

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OCEANATELJÉN

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Oceanateljén ("Föreningen") med org.nr. 769635-7941 har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 48 bostadsrättslägenheter, varav fyra s.k. "bokaler", tre lokaler, samt del i underjordiskt garage, på fastigheten Pernille 1 i Helsingborgs kommun. Byggnationen har genomförts som en totalentreprenad med SerSund AB som entreprenör. Föreningen har även tecknat ett uppdragsavtal med SerSund AB för genomförande av projektet. Bygglov erhöles 2018-08-23. Startbesked erhöles 2019-03-14. Vid denna plans upprättande var projektet färdigställt till ca 70 %.

Föreningens förvärv av fastigheten Pernille 1 skedde genom ett förvärv av aktierna i Fastighets AB Pernille 1, 559164-3092, vars enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2019-09-03. Det förvärvade aktiebolaget har därefter likviderats.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat till ca 205,5 Mkr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under januari 2021 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske under maj 2021.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. SerSund AB svarar under fyra månader från och med tillträdet för eventuella lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar SerSund AB de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|-------------------------|---|
| Registerbeteckning | Pernille 1 |
| Kommun | Helsingborg |
| Församling | Helsingborgs Maria |
| Adress/belägenhet | Vågbrytargränd 1-23, Oceankajen 10-12, Redaregatan 45 |
| Tomtarea | 1 550 m ² |
| Ägarstatus | Äganderätt |
| Planförhållanden | Detaljplanen vann laga kraft 2015-12-17. |
| Servitut /Nyttjanderätt | <p>Fastigheten belastas av servitut avseende</p> <ul style="list-style-type: none">– Rätt att för utrymning använda trappa till markplan med dörr ut. <p>Fastigheten har förmån av servitut avseende</p> <ul style="list-style-type: none">– Rätt att för utrymning använda trappa till markplan med dörr ut.– Rätt till tillträde för att bygga, underhålla och förnya fasad på våning 6 och 7. |
| Gemensamhetsanläggning | Föreningen har en andel i två gemensamhetsanläggningar, Pernille GA:1 och Pernille GA:2, som avser utförande och drift av underjordiskt garage respektive innergård. Den andre andelsägaren är grannfastigheten Pernille 2. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningarna är 1/2. |
| Försäkring | <p>Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.</p> <p>Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.</p> |

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

| | |
|--------------------|--|
| Byggnadsår | 2020-21 |
| Byggnadstyp | Flerbostadshus i upp till 7 våningsplan samt källare. |
| Uthyrningsbar area | 3 784 m ² . |
| Bostadslägenheter | 48 lägenheter, varav 4 "bokaler", om sammanlagt 3 578 m ² . |

| | |
|---------------------|--|
| Lokaler | 3 lokaler om sammanlagt 206 m ² . |
| Gemensamma utrymmen | Övernattningslägenhet och takterrass |
| Uppvärmningssystem | Fjärrvärme, vattenburen värme |
| Ventilation | FTX |
| Varmvatten | Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet |
| El | Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet |
| Hiss | En i varje trapphus |
| Grundläggning | Betong |
| Stomme | Betong/stål |
| Bjälklag | Betong |
| Yttertak | Papp alt. Sedum |
| Fasader | Tegel/Betong/Trä |
| Fönster | Trä/aluminium |
| Balkong | Inglasade respektive öppna |
| Trapphus, entré | Två trapphus med hiss |
| Tvättstuga | Tvätt i lägenheter |
| Sophantering | Miljörum. Separat system med avfallskvarnar för matavfall. |
| Parkering | Underjordiskt garage med 48 platser delas med grannfastigheten Pernille 2. Föreningen disponerar 26 platser, varav 1 är allokerad till bilpool. Föreningens p-platser kommer att hyras ut till en samfällighetsförening som i sin tur kommer att hyra ut platserna till medlemmarna. Hyran för medlemmarna beräknas till 1 450 kr/månad inklusive moms. För alla medlemmar i föreningen ingår ett abonnemang i bilpool under de första 5 åren utan kostnad för den enskilde. Föreningen står även parkeringskostnaden för en poolbil i föreningens garage. Vid nyttjande av poolbil tillkommer en avgift som betalas av nyttjaren. |
| Mark | Gård delas med grannfastigheten Pernille 2 |

TV/Tele/Data

Fastigheten är ansluten till fibernät. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för triple play (TV/tele/internet) med valfri leverantör.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

| Rum | Golv | Väggar |
|------------|-----------------------|----------------------|
| Kök | 14 mm 3-stavs parkett | Vitmålade gipsväggar |
| Badrum | Klinker | Kakel |
| Vardagsrum | 14 mm 3-stavs parkett | Vitmålade gipsväggar |
| Sovrum | 14 mm 3-stavs parkett | Vitmålade gipsväggar |

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2020 är 102 136 000 kr, fördelat på bostäder 97 000 000 kr och lokaler 5 136 000 kr och fördelat på byggnader 73 186 000 kr och mark 28 950 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

| | kr | kr/m ² |
|--|--------------------|-------------------|
| Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenadkostnader, byggherrekostnader m.m. ¹ | 232 635 000 | 61 479 |
| Anskaffningskostnad | 232 635 000 | 61 479 |
| Ingående saldo | 275 000 | |
| Anskaffningskostnad + kassa | 232 910 000 | 61 551 |

6 FINANSIERING

| Lån | Belopp kr | Bindningstid år | Ränta % | Amortering kr | Kapital- kostn kr | Ränta efter löptid % | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| Bottenlån 1 | 18 500 000 | ca 1 år | 1,35 | 249 750 | 185 000 | 434 750 | 2,25 |
| Bottenlån 2 | 18 500 000 | ca 3 år | 1,43 | 264 550 | 185 000 | 449 550 | 2,50 |
| Bottenlån 3 | 18 000 000 | ca 5 år | 1,60 | 288 000 | 180 000 | 468 000 | 2,75 |
| Summa lån år 1 | 55 000 000 | Snittränta: | 1,46 | 802 300 | 550 000 | 1 352 300 | 2,50 |
| Insatser | 177 910 000 | | | | | | |
| Summa finansiering år 1 | 232 910 000 | | | | | | |

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

För den händelse att summa räntekostnader på dellånen med bindningstid ca 1 år, ca 3 år och ca 5 år vid slutplaceringsdagen överstiger summan av, enligt denna ekonomiska plan, budgeterad räntekostnad för dessa lån, svarar Sersund AB för överskjutande del under respektive låns första bindningstid.

¹ Vid fastställande av priset enligt aktieöverlåtelseavtalet ska återbetalad investeringsmoms för garaget om preliminärt ca 2,4 Mkr tillfalla Fastighets AB Oceanateljén. Skulle den faktiska återbetalda moms bli större eller mindre än det preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras till motsvarande det erhållna beloppet. Inköpspriset redovisas netto för dessa betalningar då de tar ut varandra.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

| | kr | kr/m ² |
|--|------------------|-------------------|
| <i>Driftkostnader som debiteras efter andelstalen</i> | | |
| Vatten | 130 000 | 34 |
| Fjärrvärme - uppvärmning ² | 152 000 | 40 |
| Fastighetsel | 125 000 | 33 |
| Renhållning | 45 000 | 12 |
| Styrelse/revision | 60 000 | 16 |
| Ekonomisk förvaltning | 65 000 | 17 |
| Fast skötsel, städning och hiss | 180 000 | 48 |
| Försäkring | 53 000 | 14 |
| Löpande underhåll | 65 000 | 17 |
| Drift gemensamhetsanläggning | 25 000 | 7 |
| Delsumma | 900 000 | 238 |
| <i>Driftkostnader som debiteras efter förbrukning</i> | | |
| Fjärrvärme - varmvatten ³ | 115 000 | 30 |
| Hushållsel | 161 000 | 43 |
| Delsumma | 276 000 | 73 |
| Summa driftkostnad år 1 | 1 176 000 | 311 |
| Avsättning yttre underhåll | 189 200 | 50 |
| Årlig höjning av driftkostnad, % | 2,00 % | |

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens tre första verksamhetsår och kommer att revideras när underhållsplan har upprättats.

² Beräknad energiförbrukning för uppvärmning är ca 43 kWh/kvm per år. Beräknat fjärrvärmepreis 0,85 kr/kWh inkl. moms. Extra riskpåslag om 10% har gjorts på kostnaden.

³ Beräknad energiförbrukning för varmvatten är ca 31 kWh/kvm per år. Beräknat fjärrvärmepreis 0,85 kr/kWh inkl. moms. Extra riskpåslag om 10% har gjorts på kostnaden.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

| | kr |
|---|------------|
| Taxeringsvärde bostäder | 97 000 000 |
| Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036) | 69 964 |
| Taxeringsvärde lokaler | 5 136 000 |
| Fastighetsskatt (1,0% av taxv) | 51 360 |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

| | kr |
|----------------------|-------------|
| Avskrivningsunderlag | 168 005 750 |
| Avskrivning per år | 1 680 058 |

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget och avskrivningsplanen är preliminär.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

| | kr | kr/m ² |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Årsavgift bostäder | 2 543 958 | 711 |
| Hysesintäkter lokaler ⁴ | 275 180 | 1 336 |
| Årsavgifter förbrukning | 268 350 | 75 |
| Parkering, garage mm ⁵ | 348 000 | |
| Hyra övernattningsrum ⁶ | 15 600 | |
| Totala intäkter år 1 | 3 451 088 | |
| Årlig höjning av avgifter (snitt), % | 2,00 % | |
| Årlig höjning av hyror (snitt), % | 2,00 % | |

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁴ Sersund AB garanterar hyresintäkterna till föreningen under två år.

⁵ Föreningen hyr ut 25 platser i underjordiskt garage till en samfällighetsförening. Redovisad intäkt för föreningen är efter avdragen moms.

⁶ Uppskattad intäkt är beräknad på 52 uthyrningar per år à 300 kr/natt.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

| | kr/m ² |
|--|-------------------|
| Anskaffningskostnad inklusive kassa | 61 551 |
| Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA) | 48 042 |
| Lån år 1 | 14 535 |
| Insatser, area upplåten med bostadsrätt | 49 723 |
| Årsavgift andelstal år 1 | 711 |
| Årsavgift förbrukning år 1 | 75 |
| Totala årsavgifter år 1 | 786 |
| Driftskostnader år 1 | 311 |
| Avsättning underhållsfond år 1 | 50 |
| Amortering + avsättning till underhållsfond år 1 | 195 |
| Hysesintäkter år 1, uthyrd area | 1 336 |
| Parkeringsintäkter år 1 | 92 |
| Kassaflöde år 1 | 230 |

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

| År | 1 2021 | 2 2022 | 3 2023 | 4 2024 | 5 2025 | 6 2026 | 11 2031 | 16 2036 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Ränta | 802 300 | 959 112 | 949 424 | 1 131 748 | 1 120 080 | 1 305 063 | 1 236 375 | 1 167 688 |
| Ränta % | 1,46% | 1,76% | 1,76% | 2,12% | 2,12% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Avskrivningar | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 |
| Driftskostnader | 1 176 000 | 1 199 520 | 1 223 510 | 1 247 981 | 1 272 940 | 1 298 399 | 1 433 537 | 1 582 741 |
| Fastighetsskatt/avgift | 51 360 | 52 387 | 53 435 | 54 504 | 55 594 | 56 706 | 62 608 | 163 286 |
| Summa kostnader | 3 709 718 | 3 891 077 | 3 906 427 | 4 114 289 | 4 128 671 | 4 340 225 | 4 412 577 | 4 593 772 |
| Årsavgift/m ² (bostäder) | 711 | 725 | 740 | 755 | 770 | 785 | 867 | 957 |
| Årsavgifter bostäder | 2 543 958 | 2 594 837 | 2 646 734 | 2 699 669 | 2 753 662 | 2 808 735 | 3 101 071 | 3 423 833 |
| Hysesintäkter lokaler | 275 180 | 280 684 | 286 297 | 292 023 | 297 864 | 303 821 | 335 443 | 370 356 |
| Årsavgifter förbrukning | 268 350 | 273 717 | 279 191 | 284 775 | 290 471 | 296 280 | 327 117 | 361 164 |
| Parkering | 348 000 | 354 960 | 362 059 | 369 300 | 376 686 | 384 220 | 424 210 | 468 362 |
| Hyra övernattningsrum | 15 600 | 15 912 | 16 230 | 16 555 | 16 886 | 17 224 | 19 016 | 20 996 |
| Summa intäkter | 3 451 088 | 3 520 110 | 3 590 512 | 3 662 322 | 3 735 569 | 3 810 280 | 4 206 857 | 4 644 710 |
| Årets Resultat | -258 630 | -370 967 | -315 915 | -451 967 | -393 103 | -529 945 | -205 720 | 50 938 |
| Ackumulerat redovisat resultat | -258 630 | -629 596 | -945 511 | -1 397 478 | -1 790 581 | -2 320 526 | -4 007 695 | -4 089 170 |
| Kassaflödeskalkyl | | | | | | | | |
| Årets resultat enligt ovan | -258 630 | -370 967 | -315 915 | -451 967 | -393 103 | -529 945 | -205 720 | 50 938 |
| Återföring avskrivningar | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 | 1 680 058 |
| Amorteringar | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 |
| Betalnetto före avsättning till underhållsfond | 871 428 | 759 091 | 814 143 | 678 090 | 736 955 | 600 113 | 924 337 | 1 180 995 |
| Avsättning till yttre underhåll | -189 200 | -192 984 | -196 844 | -200 781 | -204 796 | -208 892 | -230 634 | -254 638 |
| Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond | 682 228 | 566 107 | 617 299 | 477 310 | 532 159 | 391 221 | 693 703 | 926 357 |
| Ingående saldo kassa | 275 000 | | | | | | | |
| Ackumulerat saldo kassa⁷ | 1 146 428 | 1 905 519 | 2 719 661 | 3 397 752 | 4 134 706 | 4 734 819 | 8 697 937 | 14 266 750 |
| Ackumulerad avsättning underhåll | 189 200 | 382 184 | 579 028 | 779 808 | 984 604 | 1 193 496 | 2 302 321 | 3 526 553 |

⁷ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2031 | 2036 |
| Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Ränta % | 1,5% | 1,8% | 1,8% | 2,1% | 2,1% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁸ | 1 861 730 | 2 028 731 | 2 029 435 | 2 222 359 | 2 221 503 | 2 417 514 | 2 407 367 | 2 497 475 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 520 | 567 | 567 | 621 | 621 | 676 | 673 | 698 |
| Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ² | 711 | 725 | 740 | 755 | 770 | 785 | 867 | 957 |
| Huvudalternativ men låneränta + 1,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 1,5% | 2,1% | 2,1% | 2,8% | 2,8% | 3,5% | 3,5% | 3,5% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 1 858 980 | 2 209 131 | 2 207 985 | 2 578 509 | 2 573 953 | 2 937 264 | 2 899 617 | 2 962 225 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 520 | 617 | 617 | 721 | 719 | 821 | 810 | 828 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | -26,9% | -14,9% | -16,6% | -4,5% | -6,5% | 4,6% | -6,5% | -13,5% |
| Huvudalternativ men låneränta + 2,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 1,5% | 2,4% | 2,4% | 3,5% | 3,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 1 856 230 | 2 389 531 | 2 386 535 | 2 934 659 | 2 926 403 | 3 457 014 | 3 391 867 | 3 426 975 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 519 | 668 | 667 | 820 | 818 | 966 | 948 | 958 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | -27,0% | -7,9% | -9,8% | 8,7% | 6,3% | 23,1% | 9,4% | 0,1% |
| Huvudalternativ men inflation + 1,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 1,5% | 1,8% | 1,8% | 2,1% | 2,1% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 1 861 730 | 2 033 825 | 2 039 878 | 2 238 415 | 2 243 448 | 2 445 631 | 2 471 006 | 2 620 364 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 520 | 568 | 570 | 626 | 627 | 684 | 691 | 732 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | -26,8% | -21,6% | -22,9% | -17,1% | -18,5% | -12,9% | -20,3% | -23,5% |
| Huvudalternativ men inflation + 2,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 1,5% | 1,8% | 1,8% | 2,1% | 2,1% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 1 861 730 | 2 038 919 | 2 050 423 | 2 254 787 | 2 266 041 | 2 474 862 | 2 540 456 | 2 761 143 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 520 | 570 | 573 | 630 | 633 | 692 | 710 | 772 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | -26,8% | -21,4% | -22,5% | -16,5% | -17,7% | -11,9% | -18,1% | -19,4% |

⁸ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter, årsavgifter för förbrukning och övriga intäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

| Lgh nr | Våning | Beskr | Boarea/ Lokalarea | | | Andelstal Alla | Insats kr | Årsavgift ¹⁰ kr/mån | Prel årsavgift | Prel årsavgift | Hyra ¹³ kr/mån |
|---------------|--------|-------|----------------------|---------------------------------------|--------|-------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| | | | m ² | Biarea ⁹ m ² | | | | | Varmvatten ¹¹ kr/mån | Hushållsel ¹² kr/mån | |
| 1-1001 | 1 | 1 rok | 48 | 0 | 1,5583 | 1 995 000 | 3 304 | 120 | 180 | - | |
| 1-1002 | 1 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 595 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1101 | 2 | 4 rok | 95 | 0 | 2,4625 | 4 995 000 | 5 220 | 238 | 356 | - | |
| 1-1102 | 2 | 4 rok | 94 | 0 | 2,4432 | 5 195 000 | 5 180 | 235 | 353 | - | |
| 1-1103 | 2 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 295 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1104 | 2 | 3 rok | 78 | 0 | 2,1354 | 2 995 000 | 4 527 | 195 | 293 | - | |
| 1-1201 | 3 | 4 rok | 95 | 0 | 2,4625 | 5 195 000 | 5 220 | 238 | 356 | - | |
| 1-1202 | 3 | 3 rok | 101 | 0 | 2,5779 | 5 395 000 | 5 465 | 253 | 379 | - | |
| 1-1203 | 3 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 395 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1204 | 3 | 3 rok | 78 | 0 | 2,1354 | 3 095 000 | 4 527 | 195 | 293 | - | |
| 1-1301 | 4 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 695 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1302 | 4 | 4 rok | 104 | 0 | 2,6356 | 5 645 000 | 5 587 | 260 | 390 | - | |
| 1-1303 | 4 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 495 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1304 | 4 | 3 rok | 78 | 0 | 2,1354 | 3 395 000 | 4 527 | 195 | 293 | - | |
| 1-1401 | 5 | 3 rok | 111 | 0 | 2,7703 | 8 195 000 | 5 873 | 278 | 416 | - | |
| 1-1402 | 5 | 2 rok | 55 | 0 | 1,6930 | 2 595 000 | 3 589 | 138 | 206 | - | |
| 1-1403 | 5 | 3 rok | 78 | 0 | 2,1354 | 3 595 000 | 4 527 | 195 | 293 | - | |
| 1-1501 | 6 | 3 rok | 111 | 0 | 2,7703 | 8 595 000 | 5 873 | 278 | 416 | - | |
| 2-1101 | 2 | 2 rok | 52 | 0 | 1,6352 | 2 045 000 | 3 467 | 130 | 195 | - | |
| 2-1102 | 2 | 3 rok | 80 | 0 | 2,1739 | 2 945 000 | 4 609 | 200 | 300 | - | |
| 2-1103 | 2 | 3 rok | 84 | 0 | 2,2509 | 3 095 000 | 4 772 | 210 | 315 | - | |
| 2-1104 | 2 | 2 rok | 49 | 0 | 1,5775 | 2 195 000 | 3 344 | 123 | 184 | - | |
| 2-1201 | 3 | 2 rok | 52 | 0 | 1,6352 | 2 145 000 | 3 467 | 130 | 195 | - | |
| 2-1202 | 3 | 3 rok | 80 | 0 | 2,1739 | 3 045 000 | 4 609 | 200 | 300 | - | |
| 2-1203 | 3 | 3 rok | 84 | 0 | 2,2509 | 3 195 000 | 4 772 | 210 | 315 | - | |
| 2-1204 | 3 | 2 rok | 49 | 0 | 1,5775 | 2 295 000 | 3 344 | 123 | 184 | - | |
| 2-1301 | 4 | 2 rok | 52 | 0 | 1,6352 | 2 145 000 | 3 467 | 130 | 195 | - | |
| 2-1302 | 4 | 3 rok | 80 | 0 | 2,1739 | 3 345 000 | 4 609 | 200 | 300 | - | |
| 2-1303 | 4 | 3 rok | 84 | 0 | 2,2509 | 3 495 000 | 4 772 | 210 | 315 | - | |
| 2-1304 | 4 | 2 rok | 49 | 0 | 1,5775 | 2 395 000 | 3 344 | 123 | 184 | - | |
| 2-1401 | 5 | 2 rok | 52 | 0 | 1,6352 | 2 345 000 | 3 467 | 130 | 195 | - | |
| 2-1402 | 5 | 3 rok | 80 | 0 | 2,1739 | 3 545 000 | 4 609 | 200 | 300 | - | |
| 2-1403 | 5 | 3 rok | 84 | 0 | 2,2509 | 3 695 000 | 4 772 | 210 | 315 | - | |
| 2-1404 | 5 | 2 rok | 49 | 0 | 1,5775 | 2 495 000 | 3 344 | 123 | 184 | - | |
| 2-1501 | 6 | 2 rok | 52 | 0 | 1,6352 | 2 445 000 | 3 467 | 130 | 195 | - | |
| 2-1502 | 6 | 3 rok | 80 | 0 | 2,1739 | 3 745 000 | 4 609 | 200 | 300 | - | |
| 2-1503 | 6 | 3 rok | 84 | 0 | 2,2509 | 3 895 000 | 4 772 | 210 | 315 | - | |
| 2-1504 | 6 | 2 rok | 49 | 0 | 1,5775 | 2 595 000 | 3 344 | 123 | 184 | - | |
| 2-1601 | 7 | 4 rok | 125 | 0 | 3,0396 | 8 195 000 | 6 444 | 313 | 469 | - | |
| 3-1101 | 2 | 2 rok | 50 | 0 | 1,5968 | 2 545 000 | 3 385 | 125 | 188 | - | |
| Radhus | | | | | | | | | | | |
| R-1 | 1-3 | 4 rok | 112 | 16 | 2,9434 | 6 995 000 | 6 240 | 280 | 420 | - | |
| R-2 | 1-3 | 4 rok | 112 | 16 | 2,9434 | 6 995 000 | 6 240 | 280 | 420 | - | |
| R-3 | 1-3 | 4 rok | 124 | 19 | 3,2032 | 7 495 000 | 6 791 | 310 | 465 | - | |
| R-4 | 1-3 | 4 rok | 124 | 21 | 3,2224 | 7 495 000 | 6 831 | 310 | 465 | - | |



| Lgh nr | Våning | Beskr | Boarea/ Lokalarea | | Andelstal Alla | Insats kr | Årsavgift ¹⁰ kr/mån | Prel årsavgift | Prel årsavgift | Hyra ¹³ kr/mån |
|-------------------------------------|--------|-------|----------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| | | | m ² | Biarea ⁹ m ² | | | | Varmvatten ¹¹ kr/mån | Hushållsel ¹² kr/mån | |
| Bokaler | | | | | | | | | | |
| B-1 | 1 | 2 rok | 86 | 0 | 2,2893 | 2 995 000 | 4 853 | 215 | 323 | - |
| B-2 | 1 | 2 rok | 41 | 0 | 1,4236 | 1 595 000 | 3 018 | 103 | 154 | - |
| B-3 | 1 | 2 rok | 40 | 0 | 1,4044 | 1 595 000 | 2 977 | 100 | 150 | - |
| B-4 | 1 | 2 rok | 38 | 0 | 1,3659 | 1 545 000 | 2 896 | 95 | 143 | - |
| Lokaler | | | | | | | | | | |
| Lokal 1 | 1 | - | 49 | 0 | - | - | - | - | - | 5 455 |
| Lokal 2 | 1 | - | 93 | 0 | - | - | - | - | - | 10 353 |
| Lokal 3 | 1 | - | 64 | 0 | - | - | - | - | - | 7 124 |
| Parkeringsplatser, garage mm | | | | | | | | | | |
| 25 parkeringsplatser | | | | | | | | | | 29 000 |
| Totalt | | | 3 784 | 72 | 100,00 | 177 910 000 | 211 999 | 8 954 | 13 421 | 51 932 |

⁹ Avser yta i källaren. Ytan är uppvärmd.

¹⁰ Årsavgiften är fördelad efter ett andelstal. Andelstalet är fördelat efter en ekvation som innebär att årsavgiften i förhållande till ytan är större för en mindre lägenhet jämfört med en större lägenhet. Vid beräkningen av andelstalet har hela boarean och halva biarean räknats till den yta som årsavgiften beräknas på.

¹¹ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 30 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

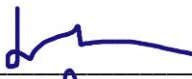
¹² Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en genomsnittlig förbrukning om 30 kWh per kvm och en total elkostnad om 1,50 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

¹³ Lokalhyran redovisas exklusive moms och inkluderar tillägg för fastighetsskatt.


12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden debiteras bostadsrättshavaren efter individuell mätning av förbrukning.
- F. Bostadsrätthavaren tecknar eget abonnemang för bredband/triple play med valfri bredbandsleverantör.
- G. Föreningens fastighetsförsäkring innehåller gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- I. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard, SS 21054:2020, skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- K. I området pågår olika arbeten fram till dessa att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg december 2020



Johanna Larsen



Ulf Larsson



John Olof Sundström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Oceanateljén, org.nr. 769635-7941, Helsingborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan, får härmed avge följande intyg.

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

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

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.

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

Stockholm

JOS

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg för Brf Oceanateljén

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-12-17

Stadgar registrerade, 2017-12-19

Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille 1, 2020-10-22

Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille GA:1, 2020-10-22

Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille GA:2, 2020-10-22

Bygglov, 2018-08-23

Startbesked, 2019-03-14

Aktieöverlåtelseavtal, 2019-08-19

Uppdragsavtal, 2019-08-20

Avtal avseende totalentreprenad+, 2019-04-24

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2019-08-20

Bankoffert, 2018-10-17

Uppdaterade räntor, 2020-10-23

Beräkning Taxvärde Hyreshus 2019-2021

Försäkringsoffert, 2020-09-23

Situationsplan och ritningar

Foton

Värdeintyg från fastighetsmäklare, 2020-12-21

Garanti avgifter hyror och räntor, 2020-12-15

Mail, 2020-12-18

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Oceanateljén, 769635-7941.

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 beräknad 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 Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Oceanateljén,
769635-7941.**

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

- Registreringsbevis, 2020-12-17
- Stadgar registrerade, 2017-12-19
- Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille 1, 2020-10-22
- Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille GA:1, 2020-10-22
- Fastighetsfakta för Helsingborg Pernille GA:2, 2020-10-22
- Bygglov, 2018-08-23
- Startbesked, 2019-03-14
- Aktieöverlåtelseavtal, 2019-08-19
- Uppdragsavtal, 2019-08-20
- Transportöverlåtelse, 2019-08-20
- Avtal avseende totalentreprenad, 2019-04-24
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2019-08-20
- Finansieringsoffert Nordea, 2018-10-17
- Uppdaterade räntor Nordea, 2020-10-23
- Beräkning Taxvärde Hyreshus 2019-2021
- Försäkringsoffert, 2020-09-23
- Situationsplan, ritningar och foton
- Värdeintyg från fastighetsmäklare Eric Klüft, 2020-10-21
- Garanti avgifter hyror och räntor från SerSund AB, 2020-12-05
- Mail, 2020-12-18



Verifikat

Transaktion 09222115557439599694

Dokument

Ekonomisk plan Brf Oceanateljén, slutlig
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2020-12-23 08:59:09 CET (+0100) av olov
Lindberg (oL)
Färdigställt 2020-12-27 21:55:53 CET (+0100)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Johanna Larsen (JL)
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2020-12-23 09:01:58 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)
ulf.larsson@qb3.se



Signerade 2020-12-27 21:28:48 CET (+0100)

John Olof Sundström (JOS)
j-o.sundstrom@sundprojekt.se



Signerade 2020-12-23 09:44:17 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2020-12-27 21:39:40 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2020-12-27 21:55:53 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



Verifikat

Transaktion 09222115557439599694

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>

