

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga

Helsingborgs kommun

Organisationsnummer 769635-2157

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Årliga löpande intäkter och kostnader	5
F. Nyckeltal	6
G. Lägenhetsförteckning	7
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12
J. Särskilda förhållanden	13
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga med organisationsnummer 769635-2157 ("Bostadsrättsföreningen"), registrerades 2017-08-31, och har enligt stadgarna, registrerade 2017-08-31, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad "äkta bostadsrättsförening").

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade slutliga kostnaden och grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2020. Vid framtagande av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge Bostadsrättsföreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen är registrerad av Bolagsverket. Upplåtelse kommer att ske från den 14 februari, 2020 i enlighet med vad som angetts i § 3 i förhandsavtal "Upplåtelse tidpunkt". Tillträde och inflyttning beräknas ske från december 2020.

Markförvärvet har skett genom köp av samtliga aktier i Magnolia Projekt 418 AB. Efter det att fastigheten överförts till föreningen har aktiebolaget likviderats. Fastighetsförvärvet har skett genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, varefter fastigheten överförts till Bostadsrättsföreningen. Detta kan innebära att Bostadsrättsföreningen får ett lägre ingångsvärde än marknadsvärdet, vilket kan leda till en högre realisationsvinst vid en eventuell överlåtelse eller avstyckning. Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sin fastighet borde detta sakna praktisk betydelse. Den latent skatteskulden beräknas till 18.670.736 kronor men värderas bokföringsmässigt till noll kronor. Föreningen är idag lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Ophelia 1. Säljaren av aktiebolaget garanterar att Bostadsrättsföreningen ska gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade skattemässiga konsekvenser och kostnader.

Bostadsrättsföreningen har övertagit totalentreprenadkontrakt med Serneke Bygg AB att uppföra en byggnad med sammanlagt 124 bostadsrättslägenheter. Entreprenören ombesörjer garantier enligt ABT06. Föreningen har ingått projekt- och byggledningsavtal med Magnolia Produktion AB.

Magnolia Projekt 417 AB har lämnat garantier att förvärva de lägenheter som eventuellt inte är upplåtna med bostadsrätt senast sex månader efter regleringsdagen. Säkerhet för Bostadsrättsföreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas genom av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgaranti.

Föreningen har ett underjordiskt parkeringsgarage med sammanlagt 50 parkeringsplatser. Vidare har föreningen köpt fyra externa parkeringsplatser av Helsingborgs stad för att uppnå kommunens parkeringsnorm om 54 parkeringsplatser. Föreningen har tecknat hyresavtal med Q-Park AB för uthyrning av parkeringsplatser inom föreningens garage. Tre platser är avsedda för tecknat bilpoolsavtal med Sunfleet. Fyra parkeringsplatser kommer vara avsedda för föreningens lokalhyresgäster.

Bostadsrättsföreningen har tecknat hyresavtal med Q-Park AB, 556553-5548, för drift av föreningens parkeringsgarage för parkeringsplatser och tillhörande trafikutrymmen. Avtalet gäller fram till 2031-07-31.

Föreningens lokaler kommer uthyras till momsregistrerade företag, med vilka föreningen avser teckna hyresavtal. Föreningen är momsregistrerad.

Magnolia Projekt 417 AB lämnar hyresgaranti vid outhyrda lokaler under 24 månader till Bostadsrättsföreningen, dock till en maxnivå om 927 390 kr.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ophelia 1
Adress	Redaregatan 30-38, Baltzars gränd 1-3, Asa Thors gränd 2
Kommun	Helsingborg
Kvarter	Oceanhamnen
Fastigheten innehas med	Äganderätt
Tomtarea	2 529 m ²
Startbesked, mark, byggnad	2018-10-19, 2019-01-10
Beviljat bygglov	2019-01-02
Bostadstyp	Flerfamiljshus/lägenhet
Byggnadsår	2020
Antal byggnader	1
Antal bostäder	124
Bostadsarea	7 199 m ² uppmätt på ritning
Antal lokaler	4
Lokalarea	494 m ²
Byggnadens utformning	Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus på 5-7 våningar med källare samt garage, två gemensamma takterrasser och en gemensam brygga. Huset är placerat så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fördelning av lägenhetstyp

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	38	32	42	9	3

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Fyra hissar, en i varje trapphus
Gas	Serviceledning för s.k. "mysgas" med fastighetsnät ut på innergård.
Hushålls el	Individuell mätning av varje bostad
Bredband/TV/telefoni	Fastigheten kommer vara ansluten till stadsnät
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX-aggregat)
Posthantering	Varje lägenhet har en postbox i entréplan och tidningshållare eller brevlåda vid lägenhetsdörr

Gemensamma utrymmen

Parkering	Totalt 54 parkeringsplatser. 50 garageplatser varav två handikapp och tre bilpoolsplatser. 4st externa parkeringsplatser kommer att förfogas av föreningen och avser att hyras ut till föreningens medlemmar eller lokalhyresgäster. Cykelparkeringar i källare eller på innergård.
Förråd	Varje lägenhet kommer att disponera ett förråd placerat i källarplan eller inom respektive lägenhet.
Avfallshantering	Miljöhus på innergård. Avfallskvarn i köksinredning för organiskt avfall.
Tvättstuga	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Allmänna utrymmen och ytor	Två gemensamma takterrasser och en gemensam brygga mot hamnbassängen. I källarvåning finns förråd, garage, plats för barnvagnar, cykelförvaring och tekniska utrymmen.

**Övriga utrymmen**

Elcentral, fläktrum, fettavskiljare i källarplan

Kortfattad mark och byggnadsbeskrivning

Utvändig mark	Hårdgjord yta samt gräs
Grundläggning	Källare
Stomme och bjälklag	Bärande väggar i betong, bjälklag av betong, bärande stålpelare
Fasad	Tegel, innergård med skivfasader
Yttertak	Papp och sedum
Balkong/terrass	Golv i betong, balkongräcken i varierat utförande av glas och aluminium
Lägenhetsskiljande vägg	Betong
Innerväggar	Betong (bärande), regler och gips
Entré/trapphus	Klinker och målade väggar
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Fönster	Aluminium utsida och trä insida

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Vitvaror
Hall	Klinker, parkett	Målat	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare alt kombinerad tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Rostfria vitvaror, induktionshäll och diskmaskin

Mer specificerad förteckning över standard- och tillvalsinredning för respektive lägenhet finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Underhållsbehov

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadstiden och därefter övertar föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade samt att styrelseansvarsförsäkring finns tecknad.

Ekonomisk förvaltare

Föreningen kommer teckna avtal för ekonomisk förvaltning med externt bolag.

Taxeringsvärde, skatter och kommunal avgift

Fastighetens taxeringsvärde för 2020 har ej fastställts, men beräknas enligt Skatteverket till totalt 203 616 000 kronor varav lokal 7 616 000 kr.

- byggnad 149 860 000 kronor varav lokal 5 600 000 kronor och garage 4 260 000 kronor
- mark 58 016 000 kronor varav lokal 2 016 000 kronor

Vid nybyggnation gäller enligt nuvarande regler avgiftsbefrielse för kommunal fastighetsavgift under femton år efter färdigställandet.

Servitut/ledningsrätt

Fastigheten kan komma att påverkas av servitut/ledningsrätt enligt nedan:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Servitut dragstag, förmån	Helsingborgs Stad	

Servitut brygga, förmån Brf Ophelias Brygga

Gemensamhetsanläggning (GA)

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år ett efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättning avser år ett efter tillträdesdag.

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med säkerhet i fastighet.

Anskaffningskostnad ¹⁾	454 581 000 kronor
Inredningstillval	2 927 725 kronor
Initial kassa	100 000 kronor
Återbetalning av mervärdesskatt ²⁾	- 5 531 000 kronor
Summa beräknad anskaffningskostnad	452 077 725 kronor

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, lagfart och pantbrev.

²⁾ I nybyggnadskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för lokal och garage om 5 531 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om verkligt momsbelopp blir högre skall föreningen erlägga mellanskillnaden till säljarna av aktiebolaget, ett bolag inom Magnoliakoncernen, som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft belopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

D. Finansieringsplan

Insatser	297 585 000 kronor
Upplåtelseavgifter	33 065 000 kronor
Upplåtelseavgifter, tillval ¹⁾	2 927 725 kronor
Lån	118 500 000 kronor
Summa finansiering	452 077 725 kronor

¹⁾ Upplåtelseavgift som tillkommit för lägenheter där bostadsrättshavaren gjort extra tillval

Finansiering, bank

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta ²⁾	Räntekostnad	Amortering ³⁾	Kapitalkostnad
Lån 1	29 625 000 kronor	1 år	2,38 %	705 075 kronor	711 000 kronor	1 416 075 kronor
Lån 2	29 625 000 kronor	2 år	2,40 %	711 000 kronor	0 kronor	711 000 kronor
Lån 3	29 625 000 kronor	3 år	2,43 %	719 888 kronor	0 kronor	719 888 kronor
Lån 4	29 625 000 kronor	5 år	2,53 %	749 513 kronor	0 kronor	749 513 kronor
Summa	118 500 000 kronor			2 885 475 kronor	711 000 kronor	3 596 476 kronor

Summa kapitalkostnader, år 1, 3 596 476 kronor, varav amortering 711 000 kronor

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid för lånen och uppdelning ske.
Säkerhet för lån genom pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

²⁾ Räntorna för lånen högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen, med ett påslag om 1,2% utöver indikativa räntor per 17 januari 2020.

³⁾ Amortering tillämpas enligt en 100-årig serieplan. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas, med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.



E. Årliga löpande intäkter och kostnader

Löpande årliga intäkter, kronor

Årsavgifter	4 576 400	
Årsavgifter, hushållsel	431 800	
Hysesintäkt, lokal	858 420	
Fastighetsskatt, lokal	76 160	
Hysesintäkter, parkering	633 726	
	<u>6 576 506</u>	

Summa beräknad årlig intäkter, år 1

Löpande årliga kostnader, exklusive avskrivningar - men inkluderat amortering, kronor

Kapitalkostnader

Ränta	2 885 475	
Amortering	711 000	
	<u>3 596 475</u>	

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll, med 50 kr per kvm bostadsarea	359 950	359 950
--	---------	---------

Driftkostnader ⁴⁾, inkl eventuell mervärdesskatt

Ekonomisk förvaltning	152 000	
Teknisk förvaltning	172 500	
Energiförvaltning	50 000	
Fastighetsskötsel (markskötsel/snöröjning)	50 000	
Mättjänster	30 000	
Jour	5 600	
Trappstädning	150 000	
Löpande underhåll /reparationer	100 000	
Gemensam uppvärmning	420 000	
Gemensam elförbrukning utöver solcellsproduktion.	80 000	
Vatten	160 000	
Serviceavtal hiss	60 000	
Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	90 000	
Revisor	20 000	
Övrig föreningsadministration	30 000	
Sopor (brännbart och matavfall)	175 000	
Parkering	30 000	
Drift lokal	77 000	
Försäkringar	100 000	
Oförutsett	117 421	
	<u>2 069 521</u>	

Debiteras separat till varje lägenhet.

Hushållsel. Faktureras faktisk förbrukning.	431 800	431 800
---	---------	---------

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	42 600	
Fastighetsskatt lokal	76 160	
	<u>118 760</u>	

Summa beräknade årliga kostnader, exklusive avskrivning, men inklusive amortering och avsättning yttre underhåll

6 576 506

Avgår amortering	-711 000
Avgår avsättning yttre underhåll	-359 950
Avskrivningar ⁵⁾	5 904 880

Summa beräknad årlig bokföringsmässig kostnad, år 1

11 410 436

⁴⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

⁵⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar bokföringsmässiga resultatet, men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostad- och hyreslokalarea:	58 765 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea, genomsnitt:	46 337 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	16 461 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Exkl hushållsel)	636 kr
Årsavgifter och förbrukningsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl hushållsel)	696 kr
Genomsnittligt kostnad hushållsel per kvadratmeter bostadsarea år 1:	60 kr
Föreningens driftkostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Exkl hushållsel och media)	287 kr
Avsättning till yttre fond och amortering per kvadratmeter bostadsarea år 1:	149 kr
Avskrivning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	820 kr
Belåning i procent av förvärvskostnad:	26 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1: (Exkl hushållsel)	78,59 %
Antal bostäder:	124
Total bostadsarea:	7 199 m ²
Årshyra per kvadratmeter lokalarea, år 1:	1 738 kr
Årshyra per kvadratmeter lokalarea inkl fastighetsskatt, år 1:	1 892 kr
Antal uthyrningsbara lokaler:	4
Total lokalarea:	494 m ²

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Våningsplan ¹⁰	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats/ Balkong/ Fransk Balkong/ Terrass/ Brygga ¹¹	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal ¹⁴	Upplåtelse- avgift tillval	Årsavgift	Månads- avgift ¹²	Beräknad årsavgift hushållsel ¹³
		(m ²)			(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A2-1001	E	22	1 ROK	U	1 030 500	114 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400
A2-1002	E	75	2 ROK	U / F	2 245 500	249 500	1,018	28 000	46 588	3 882	3 400
A2-1101	2	29	1 ROK	F	985 500	109 500	0,443	21 400	20 273	1 689	2 400
A2-1102	2	75	3 ROK	B	2 515 500	279 500	1,018	39 300	46 588	3 882	4 200
A2-1103	2	22	1 ROK	F	922 500	102 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400
A2-1104	2	102	4 ROK	B	3 505 500	389 500	1,355	0	62 010	5 168	4 200
A2-1105	2	32	1 ROK	F	1 075 500	119 500	0,481	43 500	22 012	1 834	2 400
A2-1106	2	66	3 ROK	B	2 695 500	299 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
A2-1107	2	66	3 ROK	B	2 695 500	299 500	0,906	37 300	41 462	3 455	4 200
A2-1108	2	66	2 ROK	B / B	2 335 500	259 500	0,906	37 300	41 462	3 455	3 400
A2-1201	3	29	1 ROK	F	1 075 500	119 500	0,443	0	20 273	1 689	2 400
A2-1202	3	53	2 ROK	B	2 065 500	229 500	0,743	71 000	34 003	2 834	3 400
A2-1203	3	32	2 ROK	F	1 075 500	119 500	0,481	10 000	22 012	1 834	3 400
A2-1204	3	102	4 ROK	B	3 595 500	399 500	1,355	0	62 010	5 168	4 200
A2-1205	3	32	1 ROK	F	1 075 500	119 500	0,481	26 750	22 012	1 834	2 400
A2-1206	3	66	3 ROK	B	2 785 500	309 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
A2-1207	3	66	3 ROK	B	2 785 500	309 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
A2-1208	3	66	2 ROK	B / B	2 425 500	269 500	0,906	7 525	41 462	3 455	3 400
A2-1301	4	29	1 ROK	F	1 165 500	129 500	0,443	36 050	20 273	1 689	2 400
A2-1302	4	53	2 ROK	B	2 155 500	239 500	0,743	44 100	34 003	2 834	3 400
A2-1303	4	32	2 ROK	F	1 165 500	129 500	0,481	2 500	22 012	1 834	3 400
A2-1304	4	102	4 ROK	B	3 685 500	409 500	1,355	77 200	62 010	5 168	4 200
A2-1305	4	32	1 ROK	F	1 165 500	129 500	0,481	2 500	22 012	1 834	2 400
A2-1306	4	67	3 ROK	B	2 875 500	319 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
A2-1307	4	67	3 ROK	B	2 875 500	319 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
A2-1308	4	66	2 ROK	B / B	2 470 500	274 500	0,906	78 600	41 462	3 455	3 400
A2-1401	5	29	1 ROK	F	1 255 500	139 500	0,443	0	20 273	1 689	2 400
A2-1402	5	53	2 ROK	B	2 245 500	249 500	0,743	35 800	34 003	2 834	3 400
A2-1403	5	32	2 ROK	F	1 300 500	144 500	0,481	0	22 012	1 834	3 400
A2-1404	5	32	1 ROK	F	1 327 500	147 500	0,481	6 100	22 012	1 834	2 400
A2-1405	5	67	3 ROK	B	3 055 500	339 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
A2-1406	5	66	3 ROK	B	3 055 500	339 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
A2-1407	5	66	2 ROK	B / B	2 605 500	289 500	0,906	21 650	41 462	3 455	3 400

10) Våningsplan följer ordningen: Garage, Entré, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6, Våning 7

11) U = Uteplats. B = Balkong. F = Fransk Balkong. T = Terrass. BR = Brygga.

12) Månadsavgift inklusive värme och vatten. Exklusive hushållsel.

13) Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1 ROK 200 kr/mån, 2 ROK 283 kr/mån, 3-4 ROK 350 kr/mån och 5 ROK 400kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktiskt förbrukning kommer att ske.

14) Andelstalet för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot det totala antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har 5 lägenheter avrundats till närmast lägre tusendels procent i stället för till närmast högre.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Våningsplan ¹⁰	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats/ Balkong/ Fransk Balkong/ Terrass/ Brygga ¹¹	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal ¹⁴	Upplåtelseavgift tillval	Årsavgift	Månadsavgift ¹²	Beräknad årsavgift hushållsel ¹³
		(m ²)			(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A2-1501	6	100	3 ROK	B / B / F / T	4 765 500	529 500	1,331	15 650	60 912	5 076	4 200
A2-1502	6	32	1 ROK	F	1 435 500	159 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
A2-1503	6	67	3 ROK	B	3 145 500	349 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
A2-1504	6	67	3 ROK	B	3 145 500	349 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
A2-1601	7	115	5 ROK	B / B / T	7 105 500	789 500	1,518	140 150	69 470	5 789	4 800
B3-1001	E	85	3 ROK	B / BR	3 775 500	419 500	1,143	18 150	52 308	4 359	4 200
B3-1002	E	113	4 ROK	U / BR	5 395 500	599 500	1,493	41 800	68 326	5 694	4 200
B3-1003	E	78	3 ROK	U / B / BR	3 505 500	389 500	1,056	37 300	48 327	4 027	4 200
B3-1004	E	78	3 ROK	U / B / BR	3 505 500	389 500	1,056	45 000	48 327	4 027	4 200
B3-1101	2	83	3 ROK	B	3 145 500	349 500	1,118	6 800	51 164	4 264	4 200
B3-1102	2	32	1 ROK	F / F	1 030 500	114 500	0,481	28 850	22 012	1 834	2 400
B3-1103	2	101	4 ROK	B	4 045 500	449 500	1,343	0	61 461	5 122	4 200
B3-1104	2	66	3 ROK	B	2 875 500	319 500	0,906	39 550	41 462	3 455	4 200
B3-1105	2	66	3 ROK	B	2 875 500	319 500	0,906	23 350	41 462	3 455	4 200
B3-1201	3	83	3 ROK	B	3 235 500	359 500	1,118	38 350	51 164	4 264	4 200
B3-1202	3	32	1 ROK	F / F	1 120 500	124 500	0,481	67 000	22 012	1 834	2 400
B3-1203	3	101	4 ROK	B	4 225 500	469 500	1,343	0	61 461	5 122	4 200
B3-1204	3	67	3 ROK	B	3 010 500	334 500	0,918	2 150	42 011	3 501	4 200
B3-1205	3	66	3 ROK	B	3 010 500	334 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
B3-1301	4	83	3 ROK	B	3 325 500	369 500	1,118	45 000	51 164	4 264	4 200
B3-1302	4	32	1 ROK	F / F	1 210 500	134 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
B3-1303	4	101	4 ROK	B	4 405 500	489 500	1,343	0	61 461	5 122	4 200
B3-1304	4	67	3 ROK	B	3 100 500	344 500	0,918	6 200	42 011	3 501	4 200
B3-1305	4	66	3 ROK	B	3 100 500	344 500	0,906	0	41 462	3 455	4 200
B3-1401	5	83	3 ROK	B	3 505 500	389 500	1,118	83 450	51 164	4 264	4 200
B3-1402	5	101	4 ROK	B	4 495 500	499 500	1,343	0	61 461	5 122	4 200
B3-1403	5	66	3 ROK	B	3 280 500	364 500	0,906	32 650	41 462	3 455	4 200
B3-1404	5	66	3 ROK	B	3 280 500	364 500	0,906	38 350	41 462	3 455	4 200
R30-1001	E	118	5 ROK	U	4 495 500	499 500	1,556	111 750	71 209	5 934	4 800
R30-1002	E	118	5 ROK	U	4 495 500	499 500	1,556	55 000	71 209	5 934	4 800
R30-1101	2	77	3 ROK	B / F	2 965 500	329 500	1,043	2 150	47 732	3 978	4 200
R30-1102	2	76	3 ROK	B	2 965 500	329 500	1,031	0	47 183	3 932	4 200
R30-1103	2	22	1 ROK	F	922 500	102 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400

10) Våningsplan följer ordningen: Garage, Entré, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6, Våning 7

11) U = Uteplats. B = Balkong. F = Fransk Balkong. T = Terrass. BR = Brygga.

12) Månadsavgift inklusive värme och vatten. Exklusive hushållsel.

13) Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1 ROK 200 kr/mån, 2 ROK 283 kr/mån, 3-4 ROK 350 kr/mån och 5 ROK 400kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktiskt förbrukning kommer att ske.

14) Andelstalet för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot det totala antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har 5 lägenheter avrundats till närmast lägre tusendels procent i stället för till närmast högre.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Våningsplan ¹⁰	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats/ Balkong/ Fransk Balkong/ Terrass/ Brygga ¹¹	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstäl ¹⁴	Upplåtelseavgift tillval	Årsavgift	Månadsavgift ¹²	Beräknad årsavgift hushållsel ¹³
		(m ²)			(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
R30-1104	2	32	1 ROK	F	1 030 500	114 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R30-1105	2	32	1 ROK	F	1 030 500	114 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R30-1106	2	32	1 ROK	F	1 030 500	114 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R30-1107	2	53	2 ROK	B	1 975 500	219 500	0,743	0	34 003	2 834	3 400
R30-1201	3	78	3 ROK	B / F	3 055 500	339 500	1,056	37 300	48 327	4 027	4 200
R30-1202	3	76	3 ROK	B	3 055 500	339 500	1,031	0	47 183	3 932	4 200
R30-1203	3	22	1 ROK	F	967 500	107 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400
R30-1204	3	32	1 ROK	F	1 120 500	124 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R30-1205	3	32	1 ROK	F	1 120 500	124 500	0,481	2 500	22 012	1 834	2 400
R30-1206	3	32	1 ROK	F	1 120 500	124 500	0,481	49 250	22 012	1 834	2 400
R30-1207	3	53	2 ROK	B	2 065 500	229 500	0,743	75 575	34 003	2 834	3 400
R30-1301	4	77	3 ROK	B / F	3 145 500	349 500	1,043	61 600	47 732	3 978	4 200
R30-1302	4	76	3 ROK	B	3 145 500	349 500	1,031	46 750	47 183	3 932	4 200
R30-1303	4	22	1 ROK	F	985 500	109 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400
R30-1304	4	32	1 ROK	F	1 210 500	134 500	0,481	52 450	22 012	1 834	2 400
R30-1305	4	32	1 ROK	F	1 210 500	134 500	0,481	13 500	22 012	1 834	2 400
R30-1306	4	32	1 ROK	F	1 210 500	134 500	0,481	22 800	22 012	1 834	2 400
R30-1307	4	53	2 ROK	B	2 155 500	239 500	0,743	42 950	34 003	2 834	3 400
R30-1401	5	79	3 ROK	B / F	3 325 500	369 500	1,068	73 250	48 876	4 073	4 200
R30-1402	5	53	2 ROK	B	2 245 500	249 500	0,743	3 550	34 003	2 834	3 400
R34-1001	E	53	2 ROK	F	1 885 500	209 500	0,743	26 750	34 003	2 834	3 400
R34-1002	E	40	2 ROK	B	1 525 500	169 500	0,581	0	26 589	2 216	3 400
R34-1003	E	86	3 ROK	BR	4 495 500	499 500	1,156	37 300	52 903	4 409	4 200
R34-1004	E	22	1 ROK	U	1 030 500	114 500	0,356	13 500	16 292	1 358	2 400
R34-1005	E	32	1 ROK	U / F	1 210 500	134 500	0,481	33 900	22 012	1 834	2 400
R34-1006	E	32	1 ROK	U / F	1 210 500	134 500	0,481	30 350	22 012	1 834	2 400
R34-1007	E	67	3 ROK	U / F	2 335 500	259 500	0,918	6 800	42 011	3 501	4 200
R34-1101	2	53	2 ROK	B	1 975 500	219 500	0,743	13 800	34 003	2 834	3 400
R34-1102	2	49	2 ROK	B / F	1 975 500	219 500	0,693	48 850	31 714	2 643	3 400
R34-1103	2	75	3 ROK	B	3 145 500	349 500	1,018	59 450	46 588	3 882	4 200
R34-1104	2	22	1 ROK	F	922 500	102 500	0,356	26 750	16 292	1 358	2 400
R34-1105	2	32	1 ROK	F	985 500	109 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R34-1106	2	32	1 ROK	F	985 500	109 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400

10) Våningsplan följer ordningen: Garage, Entré, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6, Våning 7

11) U = Uteplats. B = Balkong. F = Fransk Balkong. T = Terrass. BR = Brygga.

12) Månadsavgift inklusive värme och vatten. Exklusive hushållsel.

13) Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1 ROK 200 kr/mån, 2 ROK 283 kr/mån, 3-4 ROK 350 kr/mån och 5 ROK 400kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktiskt förbrukning kommer att ske.

14) Andelstaket för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot det totala antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har 5 lägenheter avrundats till närmast lägre tusendels procent i stället för till närmast högre.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2020013002637

Lghnr	Våningsplan ¹⁰	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats/ Balkong/ Fransk Balkong/ Terrass/ Brygga ¹¹	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal ¹⁴	Upplåtelseavgift tillval	Årsavgift	Månadsavgift ¹²	Beräknad årsavgift hushållsel ¹³
		(m ²)			(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
R34-1107	2	67	3 ROK	B	2 425 500	269 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
R34-1201	3	53	2 ROK	B	2 065 500	229 500	0,743	11 100	34 003	2 834	3 400
R34-1202	3	49	2 ROK	B / F	2 065 500	229 500	0,693	76 500	31 714	2 643	3 400
R34-1203	3	75	3 ROK	B	3 235 500	359 500	1,018	9 200	46 588	3 882	4 200
R34-1204	3	22	1 ROK	F	967 500	107 500	0,356	2 500	16 292	1 358	2 400
R34-1205	3	44	2 ROK	F	1 507 500	167 500	0,631	29 250	28 877	2 406	3 400
R34-1206	3	32	1 ROK	F	1 075 500	119 500	0,481	16 000	22 012	1 834	2 400
R34-1207	3	67	3 ROK	B	2 515 500	279 500	0,918	30 500	42 011	3 501	4 200
R34-1301	4	53	2 ROK	B	2 155 500	239 500	0,743	0	34 003	2 834	3 400
R34-1302	4	49	2 ROK	B / F	2 155 500	239 500	0,693	55 450	31 714	2 643	3 400
R34-1303	4	75	3 ROK	B	3 325 500	369 500	1,018	37 300	46 588	3 882	4 200
R34-1304	4	22	1 ROK	F	985 500	109 500	0,356	0	16 292	1 358	2 400
R34-1305	4	44	2 ROK	F	1 597 500	177 500	0,631	11 250	28 877	2 406	3 400
R34-1306	4	32	1 ROK	F	1 165 500	129 500	0,481	19 200	22 012	1 834	2 400
R34-1307	4	67	3 ROK	B	2 605 500	289 500	0,918	16 500	42 011	3 501	4 200
R34-1401	5	53	2 ROK	B	2 245 500	249 500	0,743	28 900	34 003	2 834	3 400
R34-1402	5	49	2 ROK	B / F	2 245 500	249 500	0,693	31 775	31 714	2 643	3 400
R34-1403	5	75	3 ROK	B	3 415 500	379 500	1,018	85 450	46 588	3 882	4 200
R34-1404	5	22	1 ROK	F	1 030 500	114 500	0,356	14 700	16 292	1 358	2 400
R34-1405	5	44	2 ROK	F	1 687 500	187 500	0,631	34 550	28 877	2 406	3 400
R34-1406	5	32	1 ROK	F	1 300 500	144 500	0,481	0	22 012	1 834	2 400
R34-1407	5	67	3 ROK	B	2 785 500	309 500	0,918	0	42 011	3 501	4 200
R34-1501	6	87	3 ROK	B / F / T	4 495 500	499 500	1,168	0	53 452	4 454	4 200
R34-1502	6	102	4 ROK	B / T	5 665 500	629 500	1,355	69 850	62 010	5 168	4 200
R34-1503	6	90	3 ROK	B / T	3 775 500	419 500	1,205	63 600	55 146	4 595	4 200
Differens									0	0	
Summa		7 199			297 585 000	33 065 000	100,000	2 927 725	4 576 400	381 367	431 800

10) Våningsplan följer ordningen: Garage, Entré, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6, Våning 7

11) U = Uteplats. B = Balkong. F = Fransk Balkong. T = Terrass. BR = Brygga.

12) Månadsavgift inklusive värme och vatten. Exklusive hushållsel.

13) Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1 ROK 200 kr/mån, 2 ROK 283 kr/mån, 3-4 ROK 350 kr/mån och 5 ROK 400kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktiskt förbrukning kommer att ske.

14) Andelstalet för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot det totala antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har 5 lägenheter avrundats till närmast lägre tusendels procent i stället för till närmast högre.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon								
Årsavgift hushållsel	4 576 400	4 622 164	4 668 386	4 715 069	4 762 220	4 809 842	5 055 193	5 313 058
Årsavgift Media	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/m ²	636	642	648	655	662	668	702	738
Årsavgift kr/m ² inkl hushållsel	696	703	710	717	724	731	768	808
Övriga intäkter								
Vattenförbrukning	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkering	633 728	640 063	646 464	652 929	659 458	666 052	700 028	735 736
Hysesintäkter lokal	858 420	867 004	875 674	884 431	893 275	902 208	948 230	996 599
Fastighetskatt lokal	76 160	76 922	77 691	78 468	79 252	80 045	84 128	88 419
Summa intäkter	6 576 506	6 642 271	6 708 694	6 775 781	6 843 539	6 911 974	7 264 554	7 635 119
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	2 885 475	2 868 162	2 850 676	2 833 015	2 815 178	2 860 342	2 765 428	2 954 379
Amorteringar ²	711 000	718 110	725 291	732 544	739 869	747 268	785 386	825 449
Driftkostnader								
Bostäder och gemensamma ytor	1 992 521	2 032 371	2 073 019	2 114 479	2 156 769	2 199 904	2 428 872	2 681 671
Lokal	77 000	78 540	80 111	81 713	83 347	85 014	93 863	103 632
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	229 804
Fastighetsskatt lokal	76 160	77 683	79 237	80 822	82 438	84 087	92 839	102 501
Fastighetsskatt garage	42 600	43 452	44 321	45 207	46 112	47 034	51 929	57 334
Vattenförbrukning	0	0	0	0	0	0	0	0
Hushållsel	431 800	440 436	449 245	458 230	467 394	476 742	526 362	581 146
Media	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar	359 950	367 149	374 492	381 982	389 621	397 414	438 777	484 445
Akkumulerad fond ⁴	359 950	727 099	1 101 591	1 483 573	1 873 194	2 270 608	4 380 129	6 709 211
Betalningsnetto⁵	359 950	383 516	406 794	429 770	452 431	411 582	519 876	99 203
Akkumulerad kassa	459 950	843 466	1 250 261	1 680 031	2 132 462	2 544 045	4 930 612	7 673 389
Summa utgifter	6 576 506	6 625 904	6 676 392	6 727 992	6 780 729	6 897 805	7 183 456	8 020 362
Avskrivningar	5 904 880	5 904 880	5 904 880	5 904 880	5 904 880	5 904 880	5 904 880	5 904 880
Årets resultat⁶	-4 833 930	-4 803 254	-4 772 795	-4 742 566	-4 712 579	-4 746 030	-4 599 618	-4 980 229
Akkumulerat resultat	-4 833 930	-9 637 184	-14 409 978	-19 152 544	-23 865 123	-28 611 153	-51 899 049	-75 011 222
Låneskuld	117 789 000	117 070 890	116 345 599	115 613 055	114 873 185	114 125 917	110 275 981	106 606 532

Förutsättningar:

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2%, en årlig höjning av årsavgifter med 1% och en årlig höjning av lokalhyror med 1%.

Noter:

¹⁾ Räntan för år 1-5 är beräknad till 2,44%. För år 6-15 är räntan beräknad till 2,49%. För år 16 är räntan beräknad till 2,75 %.

²⁾ Amortering tillämpas enligt en 100-årig serieplan där hela lånet amorteras på 100 års sikt med en progressiv amorteringsplan. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas, med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

³⁾ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad med 1 377 kr/lgh för år 1 med en uppräkningsom 2% årligen.

⁴⁾ Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat under de första 10-16 åren.

⁵⁾ Föreningen kan komma behöva höja årsavgiften från år 16 för täcka kostnaden för fastighetsavgift enligt nuvarande beräkningar.

⁶⁾ Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.



I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² med:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	696	703	710	717	724	731	768	808
Antagen räntenivå + 1%	860	866	872	878	885	891	923	957
Antagen räntenivå + 2%	1 025	1 030	1 035	1 040	1 045	1 050	1 077	1 106
Antagen räntenivå - 1%	531	539	547	555	563	572	614	658
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	699	710	720	732	743	754	817	887
Antagen inflationsnivå + 2%	703	717	731	747	762	779	870	978
Antagen inflationsnivå - 1%	692	696	699	702	706	709	725	739

Förutsättningar:

Känslighetsanalysen bygger på en antagen årlig inflationsnivå motsvarande 2%.

Årsavgiften inkluderar beräknad hushållsel.

För år 1-5 är räntan beräknad med räntesatsen 2,44% ¹⁾. För år 6-11 är räntan beräknad med 2,49%. För år 16 är räntan beräknad till 2,75%.

¹⁾ Känslighetsanalysen beräknas utifrån offererade räntor per 17 januari 2020 med ett påslag på 1,2%, vilket ger ekonomisk trygghet vid eventuell ränteuppgång, med en ekonomisk buffert för eventuella framtida ökade räntekostnader.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong, brygga och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Helsingborg den 24 januari 2020

Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga



Anders Berg



Lennart Rosén



Fredrik Zachrisson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga, Helsingborg kommun, med org.nr 769635-2157, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 124 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-01-28



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-01-24

Stadgar för Brf Ophelias Brygga registrerade 2017-08-31

Registreringsbevis för Brf Ophelias Brygga

Startbesked dat. 2019-01-10

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Magnolia projekt 418 AB org nr 559127-3619 dat. 2018-09-26

Tillträdesagenda med bilagor dat. 2019-06-18

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål samt garage och lokaler på fastigheten Ophelia 1, Helsingborg kommun, tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Serneke Bygg AB dat. 2018-02-05

Avtal om projektledning mellan Brf Ophelias Brygga och Magnolia Produktion AB dat. 2018-04-26

Överlåtelse av ovan entreprenadkontrakt till Brf Ophelias Brygga dat. 2019-06-18

Hyresavtal mellan Q-Park AB och Brf Ophelia Brygga dat. 2019-05-28

Offert för finansieringen av Brf Ophelias Brygga dat. 2020-01-17

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials, possibly 'J BE', in black ink.