

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Knytkalaset
organisationsnummer 769639-0348

Innehållsförteckning

1. Allmänna Förutsättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Ekonomisk plan har upprättats i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats av samtliga bostadsrättsföreningens ledamöter.



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Knytkalaset med organisationsnummer 769639-0348 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2020-09-22 och har sitt säte i Malmö kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december 2022. Tillträde beräknas ske under kvartal 2 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 4 maj 2022 samtliga andelar i Knytkalaset Ekonomisk Förening, org. Nr. 769634-3842, innehållande fastigheten Malmö Terapisalen 1. Den Ek. Föreningen har därefter, genom fusion, uppgått i Föreningen, vilken därigenom är ägare till fastigheten. Genomförd fusion registrerades av Bolagsverket 2022-08-18. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 2,1 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av Fastigheten. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Knytkalaset Ekonomisk Förening och Serneke Sverige AB den 24 mars 2022.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Sverige AB förbinder sig att efter avräkningsdagen svara för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt att förvärva osålda lägenheter senast sex (6) månader efter avräkningsdagen.

Projektet finansieras av Sparkbanken Syd.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Terapisalen 1
Kommun	Malmö Kommun
Adress	Carl Söderbergs allé 1-3, 212 24 Malmö
Tomtens areal	2 129 m ²
Bostadsarea	2 988 m ²
Antal hus	2
Antal bostadsrätter	44
Husets utformning	Två (2) flerbostadshus med 44 lägenheter fördelade på 5 plan. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 2017-10-19.
Bygglov	Bygglov beviljat 2021-03-25.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen värme i radiatorer.
Undercentral	Installationer samt mätare för vatten och fjärrvärme.
El	Elcentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare i lägenheterna. Individuell mätning/debitering av elförbrukning per lägenhet.
VA	Kommunalt VA. Individuell mätning/debitering av varmvatten i varje lägenhet.
Hiss	1 st personhiss per hus.
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning med multimediauttag i varje lägenhet.
Förråd	Förråd i lägenheterna.
Sophantering	Miljörum i komplementbyggnad.
Parkering	Föreningens bostadsrättshavare har möjlighet att hyra 27 p-platser för samnyttjande i P-Malmös anläggning i anslutning till föreningens fastighet under 25 år. Föreningen är enligt bygglovet skyldig att ordna p-platser när avtalet upphör.
Gemensamma utrymmen	Trapphus, barnvagns- och rullstolsförråd, teknik- och fläktrum.
Mark	Grönytor med planterade träd, lektyor, cykelställ, odlingslådor, sittplatser.
Servitut	Belastande Nyttjanderätt teleledning till förmån för Tele 2. Servitut för gasledningar till förmån för fastigheten Laholm Trulstorp 1:115. Servitut för fiberledningar till förmån för fastigheten Malmö Förrådet 6. Servitut för elledningar till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13. Mobilitetslösning - 1 bilpoolplats - 2 ellådspoolcyklar - 44 värdekoder á 1 000 kr till kollektivtrafikkort Bil- och cykelpool är avtalat i 5 år.
Gemensamhetsanläggning	Föreningen förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Nej
Antal våningar	5
Grundläggning	Betong, platta på mark.
Stomme	Stomme av prefabricerade betongelement.
Fasad	Fasad är klädd med tegel
Yttertak	Plåttak med monterade solceller på bostadshus. Sedumtak på komplementsbyggnad.
Uteplatser/balkonger	Uteplatser förses med betongplattor. Balkonger av betong med räcke av aluminium.
Fönster och fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar	Entrépartier; Aluminiumpartier. Lägenhetsdörr; Säkerhetsdörr.
Entré/Trapphus	Terrazzo i korridorer/trapphus. Prefabricerade betongtrappor.
Badrum	Tvättmaskin och torktumlare i 3:or och 4:or. Kombimaskiner i 1:or och 2:or.
Postboxar	Postboxar finns i vardera entré.

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett. Klinker i badrum/WC.
Väggar	Vitmålade. Kakel i badrum.
Tak	Vitmålat
Kök	Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, köksfläkt, diskmaskin samt kyl och frys, alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel.
WC/Dusch/Tvätt	WC-stol, toalettpappershållare, krokar, spegel, blandare, tvättställ med kommod, duschväggar, handduktork, tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt omfatta kollektivt bostadsrättstillägg.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring med Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms	132 637 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	132 687 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	3 mån	12 817 300	3,75%	480 649	128 173	608 822
Lån 2	1 år	12 817 400	4,40%	563 966	128 174	692 140
Lån 3	3 år	12 817 300	4,75%	608 822	128 173	736 995
Summa		38 452 000	4,30%	1 653 436	384 520	2 037 956
Insatser		<u>94 235 000</u>				
Summa finansiering		132 687 000				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Rak amortering om 384 520 kronor. Amorteringstid är 100 år. Del av amortering (59 760 kr) kommer från fondavsättning.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2022-2024 är 61 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	53 000 000 kr
Mark bostäder	<u>8 200 000 kr</u>
Totalt	61 200 000 kr

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal och efter förbrukning för varmvatten.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	1 653 436
Driftkostnader exkl. hushållsel och uppvärmning av vatten	729 808
Uppvärmning fastighet	209 160
El fastighet	104 580
Kallvatten	29 880
Renhållning/sophämtning	57 200
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning	121 000
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	44 820
Reparationer, serviceavtal	35 884
Styrelsearvode	26 284
Ekonomisk förvaltning och revision	85 800
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	4 400
Bil- och cykelpoolskostnader	10 800
Hushållsel	179 280
Varmvatten (vatten inkl uppvärmning)	89 640
Fastighetsavgift bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret	0
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ²	149 400
Del som amorteras	59 760
Del som kassaförs	89 640
Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll	324 760
Summa beräknade kostnader år 1	3 126 324
Avgår amorteringar	-324 760
Avgår avsättningar	-149 400
Avskrivningar ³	1 148 636
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	3 800 800
INTÄKTER	(kr)
Årsavgifter lägenheter	2 857 404
Årsavgifter hushållsel ⁴	179 280
Årsavgifter varmvatten (vatten inkl uppvärmning) ⁴	89 640
Summa beräknade intäkter år 1	3 126 324

¹⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

³⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ Inklusive moms

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel samt varmvatten. Uppskattad kostnad för hushållsel är 195-425 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt. Uppskattad kostnad för varmvatten är 98-213 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Uteplats Balkong ²	Förråd ³	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ink moms ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ink moms ⁶ (kr)
1-1001	53	2 rok	1	U	F	1 750 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1002	79	3 rok	1	U	F	2 295 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1003	79	3 rok	1	U	F	2 395 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1004	53	2 rok	1	U	F	1 850 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1101	53	2 rok	2	B	F	1 695 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1102	79	3 rok	2	B	F	2 150 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1103	79	3 rok	2	B	F	2 195 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1104	53	2 rok	2	B	F	1 695 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1105	39	1 rok	2	B	F	1 250 000	1,547	44 204	3 684	2 340	1 170
1-1201	53	2 rok	3	B	F	1 750 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1202	79	3 rok	3	B	F	2 250 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1203	79	3 rok	3	B	F	2 295 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1204	53	2 rok	3	B	F	1 750 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1205	39	1 rok	3	B	F	1 295 000	1,547	44 204	3 684	2 340	1 170
1-1301	53	2 rok	4	B	F	1 795 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1302	79	3 rok	4	B	F	2 350 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1303	79	3 rok	4	B	F	2 395 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1304	53	2 rok	4	B	F	1 795 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1305	39	1 rok	4	B	F	1 350 000	1,547	44 204	3 684	2 340	1 170
1-1401	53	2 rok	5	B	F	1 895 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1402	79	3 rok	5	B	F	2 450 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1403	79	3 rok	5	B	F	2 495 000	2,551	72 892	6 074	4 740	2 370
1-1404	53	2 rok	5	B	F	1 895 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
1-1405	39	1 rok	5	B	F	1 395 000	1,547	44 204	3 684	2 340	1 170
2-1001	53	2 rok	1	U	F	1 850 000	1,899	54 262	4 522	3 180	1 590
2-1002	84	4 rok	1	U	F	2 495 000	2,677	76 493	6 374	5 040	2 520
2-1003	70	3 rok	1	U	F	2 050 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1004	69	3 rok	1	U	F	2 250 000	2,300	65 720	5 477	4 140	2 070
2-1101	84	4 rok	2	B	F	2 395 000	2,677	76 493	6 374	5 040	2 520
2-1102	70	3 rok	2	B	F	1 950 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1103	85	4 rok	2	B	F	2 695 000	2,702	77 207	6 434	5 100	2 550
2-1104	70	3 rok	2	B	F	2 150 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1201	84	4 rok	3	B	F	2 495 000	2,677	76 493	6 374	5 040	2 520
2-1202	70	3 rok	3	B	F	2 050 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1203	85	4 rok	3	B	F	2 795 000	2,702	77 207	6 434	5 100	2 550
2-1204	70	3 rok	3	B	F	2 250 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1301	84	4 rok	4	B	F	2 595 000	2,677	76 493	6 374	5 040	2 520
2-1302	70	3 rok	4	B	F	2 150 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1303	85	4 rok	4	B	F	2 895 000	2,702	77 207	6 434	5 100	2 550
2-1304	70	3 rok	4	B	F	2 350 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1401	84	4 rok	5	B	F	2 695 000	2,677	76 493	6 374	5 040	2 520
2-1402	70	3 rok	5	B	F	2 250 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
2-1403	85	4 rok	5	B	F	2 995 000	2,702	77 207	6 434	5 100	2 550
2-1404	70	3 rok	5	B	F	2 450 000	2,325	66 435	5 536	4 200	2 100
diff							-0,005	-142		0	0
2 988						94 235 000	100,000	2 857 404		179 280	89 640

1) rok - rum och kök

2) B - balkong, U - uteplats,

3) F - förråd finns i lägenheten.

4) Månadsavgift inklusive värme och kallvatten, men exklusive hushållsel, varmvatten och bredband/tv/telefon.

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för hushållsel preliminärt mellan ca 195 kr och 425 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

6) Föreningen debiterar sina medlemmar för varmvatten preliminärt mellan ca 98 kr och 213 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.



8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	44 407 kr
Insatser (/BOA)	31 538 kr
Belåning år 1 (/BOA)	12 869 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA)	334 kr
<i>inklusive värme, hushållsel, och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
<i>varav amortering</i>	20 kr
<i>varav kassaförs</i>	30 kr
Årsavgift år 1 (/BOA)	1 046 kr
<i>inklusive värme, hushållsel och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Kassaflöde år 1 (/BOA)	47 kr
Amortering år 1 (/BOA)	129 kr
<i>varav fondavsättning</i>	20 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÄKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	2 857 404	2 900 265	2 943 769	2 987 926	3 032 745	3 078 236	3 316 134	3 572 418
Årsavgifter hushållsel	179 280	182 866	186 523	190 253	194 058	197 940	218 541	241 287
Årsavgifter varmvatten	89 640	91 433	93 261	95 127	97 029	98 970	109 271	120 644
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	1 046	1 062	1 079	1 095	1 112	1 130	1 220	1 317
Summa intäkter	3 126 324	3 174 564	3 223 554	3 273 306	3 323 832	3 375 145	3 643 946	3 934 349
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	1 653 436	1 636 902	1 620 367	1 603 833	1 587 299	1 643 823	1 557 306	1 470 789
Avskrivningar	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636
Driftkostnader	998 728	1 018 703	1 039 077	1 059 859	1 081 056	1 102 677	1 217 445	1 344 158
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	95 480
Summa kostnader	3 800 800	3 804 241	3 808 080	3 812 328	3 816 991	3 895 136	3 923 387	4 059 063
ÅRETS RESULTAT	-674 476	-629 677	-584 527	-539 022	-493 158	-519 991	-279 441	-124 714
Avsättning yttre underhåll								
<i>Del som amorteras</i>	59 760	60 955	62 174	63 418	64 686	65 980	72 847	80 429
<i>Del som kassaförs</i>	89 640	91 433	93 262	95 127	97 030	98 970	109 271	120 644
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-674 476	-629 677	-584 527	-539 022	-493 158	-519 991	-279 441	-124 714
Årets avskrivningar	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636	1 148 636
Amorteringar	-384 520	-384 520	-384 520	-384 520	-384 520	-384 520	-384 520	-384 520
Likviditetsreserv	50 000							
Årets kassaflöde	139 640	134 439	179 589	225 094	270 958	244 125	484 675	639 402
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl avsättning yttre underhåll)</i>	139 640	274 079	453 669	678 763	949 720	1 193 846	3 132 357	6 206 910
<i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i>	149 400	301 788	457 224	615 769	777 485	942 435	1 818 009	2 784 712

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årlig höjning av årsavgifter hushållsel och varmvatten med 2%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 4,30% år 1-5 och 4,50 % år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Rak amortering om 384 520 kr.



10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå ¹ och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen räntenivå	1 046	1 062	1 079	1 095	1 112	1 130	1 220	1 317	
2. Antagen räntenivå + 1%	1 175	1 190	1 205	1 220	1 236	1 252	1 335	1 426	
3. Antagen räntenivå + 2%	1 304	1 317	1 331	1 345	1 359	1 374	1 451	1 535	
4. Antagen räntenivå - 1%	918	935	953	971	989	1 007	1 104	1 207	

Antagen räntenivå ² och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen inflationsnivå + 1%	1 046	1 066	1 087	1 108	1 129	1 151	1 268	1 403	
2. Antagen inflationsnivå + 2%	1 046	1 070	1 095	1 120	1 146	1 173	1 320	1 502	
3. Antagen inflationsnivå - 1%	1 046	1 059	1 071	1 084	1 096	1 109	1 176	1 241	

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 4,30% år 1-5 och 4,50 % år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

A. Insats fastställes av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Stämman har beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå 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 avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

F. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Knytkalaset org. nr: 769639-0348

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Digitalt signerat

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Knytkalaset

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-09-22
Registreringsbevis Brf Knytkalaset	2022-08-18
Registreringsbevis Serneke Sverige AB	2021-05-04
Registreringsbevis Knytkalaset ek för.	2022-05-04
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-24
Aktieöverlåtelseavtal	2022-05-04
Beräkning latent skatteskuld	odaterad
Köpekontrakt för marken	2021-06-17
Finansieringsförslag Sparbanken Syd	2022-10-06
Ränteindikation	2022-11-21
Bekräftelse på Sparbanken Syds beslut i kreditkommitté	2022-11-18
Utdrag från fastighetsregistret	2022-10-03
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-03-25
Försäkringsbevis LF Entreprenad och montage 2022	2021-12-07
Försäkringsbevis LF Styrelseansvarsförsäkring 220324-230228	2022-03-25
Försäljningsläge	2022-10-11
Avskrivningsunderlag	odaterad
Information från kontrollansvarig	2022-10-06
Avtal om parkeringsköp	2021-03-23
Avsiktsförklaring mobilitetsåtgärder	2020-12-21
Avtal fordonspool sid 1 (pris och avtalstid)	2022-08-25
Tillägg TE-avtal	2022-10-21
Markutformningsplan	2021-10-14
Förtydliganden av köpekontrakt genom mail	2022-10-21
Förtydliganden genom mail	2022-10-25
Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring, entreprenad och garantitid (2år)	2022-10-31

Verifikat

Transaktion 09222115557481906679

Dokument

Ekonomisk plan Brf Knytkalaset ink intyg
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-11-21 18:21:59 CET (+0100) av Lars Ekman (LE)
Färdigställt 2022-11-22 11:37:12 CET (+0100)

Signerande parter

Lars Ekman (LE)
Brf Knytkalaset
Personnummer 196803144937
lars.ekman@serneke.se
+46700838254



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Christer Ekman"
Signerade 2022-11-21 18:22:53 CET (+0100)

Elisabeth Dahlgren (ED)
Brf Knytkalaset
Personnummer 195111203641
ed@elisabethdahlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MOBERG DAHLGREN"
Signerade 2022-11-21 19:01:23 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)
Brf Knytkalaset
Personnummer 195703181916
ulf.larsson@qb3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Karl Axel Larsson"
Signerade 2022-11-21 18:38:45 CET (+0100)

Peter Samuelsson (PS)
Brf Knytkalaset
Personnummer 570219-6618
peter.samuelsson@malmobryggan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Samuelsson"
Signerade 2022-11-21 18:49:21 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW)
Personnummer 6501310020
mw@brfexperten.se

Åsa Lennmor (ÅL)
Personnummer 6712131009
asa.lennmor@fylgia.se



Verifikat

Transaktion 09222115557481906679



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-ANN WIDÉN"
Signerade 2022-11-22 11:37:12 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
LENNMOR"
Signerade 2022-11-21 22:01:45 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

