

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Karnaphuset

Organisationsnummer 769639–3854

Malmö

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

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

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Karnarhuset, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört två flerbostadshus med 60 bostadslägenheter samt 10 gathus, det vill säga totalt 70 bostadsrättslägenheter, ett garage, ett miljöhus, en gemensam lokal på gården och en i källaren samt en kommersiell lokal, på fastigheten Malmö Flytvästen 1.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Malmö Flytvästen 1 genom att förvärva samtliga aktier i ELF Natta Tre AB (559022-3169), 25 januari 2022. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom fastighetsöverlåtelse så att fastigheten är direktägd av föreningen, detta skedde den 25 januari 2022. Totalentreprenad- och uppdragsavtalet tecknades mellan ELF Natta tre AB (org.nr 559022-3169) och Elf Utveckling AB (org. nr 559089-3169). Föreningen övertog avtalet den 25 januari 2022. Notera att ELF bytt namn till ALFA.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflytt i etapper från den 28 februari till den 4 mars 2024. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee eller annat försäkringsbolag.

ALFA Limhamn AB (org. 559089-3177) har lämnat en kompensation för ökade räntekostnader motsvarande 1,6 miljoner kr som ska fördelas ut under två år.

Styrelsen har den beslutat att investera i en solcellsanläggning. Det innebär en merkostnad i projektet om 775 000 kr, vilket ökar föreningslånet. Solcellsanläggningen är sammankopplad med fastighetsdelen vilket ger bostadsrättsföreningen en möjlighet att spara in på köpt el.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten Malmö Flytvästen 1 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten om cirka 275 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Flytvästen 1
Adresser	Babordsgatan 2-16 (jämna nummer), Styrbordsgatan 1-9 (ojämna nummer), Murbruksgatan 15 A-B, 17 Limhamns Stationsväg 20
Tomtens areal	2 733 kvm
Bostadsarea	ca 5 492 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 112 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Sammanhängande flerbostadshus, gathus och garage
Byggstart	2021
Byggår	2021-2024
Antal bostadslägenheter	70 stycken
Antal lokaler	1 lokal

Upplåtelseform	Friköpt tomt
Detaljplan	1280K-DP5302, 1280K-ÄDP5604
Bygglov/Startbesked	SBN 2021-000363
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuell mätning av varmvatten
El	Gemensamt abonnemang med individuell mätning av elförbrukningen Det finns en solcellsanläggning som är sammankopplad med fastighetselen vilket ger en möjlighet att spara in på köpt el Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Uppvärmningssystem	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via centralt placerat FTX-aggregat
Ventilation	Invändiga hissar och trappor i flerbostadshusen. Invändiga trappor i gathusen
Kommunikationer	Gemensamt miljöhus som en förlängning av gathusen Föreningen har en cykelpool med 6 lådcyklar. Cykelpoolen kan användas av medlemmarna mot ersättning
Avfall	38 bilplatser och 2 MC-platser i garage i källare. Resterande tillgodoses på närliggande markparkering och i parkeringshus
Cykelpool	Totalt cirka 200 cykelplatser varav 160 är i källaren
Bilparkering	Föreningen kommer teckna avtal om TV/bredband och fakturerar ett tillägg till respektive bostadsrättshavare
Cykelparkering	Lägenhetsförråd i källare
TV, IP-telefoni och bredband	
Förvaring	
Byggnadsbeskrivning	
Grundläggning	Källarplatta av betong på mark
Byggnadsstomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Reglar med gips
Fasad	Träspån
Yttertak	Tätskiktsmatta, vissa med grönt tak (sedum)
Entréparti	Trä
Ytterdörr/Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr till lägenheter. Ytterdörrar till radhusen
Fönster	Aluminium utvändigt. Trä invändigt
Balkong	Betong. Smidesräcke
Lägenhetsbeskrivning	
Generellt	
Golv	3-stavs parkett
Väggar	Målade vita
Tak	Vitt målat
Lister	Vita fabriksmålade lister och foder
Övrigt	Garderober med släta vita dörrar
Entré/Hall	Klädhängare I övrigt, se generell beskrivning
Kök	Inredning med släta målade luckor Bänkskiva laminat med infälld diskho Inbyggd ugn i rostfritt Induktionshäll infälld i bänkskiva Diskmaskin i rostfritt Mikrovågsugn möjligt som tillval Integrerad utdragbar fläkt Separat kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys, beroende på lägenhetstyp i rostfritt

Övrigt, se generell beskrivning

Badrum/tvätt/wc

Klinkerplattor på golv
Kakel/klinkerplattor på två väggar, övriga är målade i vitt
Duschväggar
Golvstående toalettstol
Kommod med tvättställ
Spegel över tvättställ
Belysning vid spegel och tak
Handdukstork
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombinerad tvättmaskin/torktumlare
Inredning med släta målade luckor och hyllor
Arbetsbänk i laminat

Allrum/Sovrum

Se generell beskrivning

Förvaring

Skåp och skjutdörrsgarderober är målade i vitt
Lägenhetsförråd i källaren med nätväggar/-dörr med plats för eget
hänglås

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Bolagsköp inkl. fastighet och entreprenad samt övriga kostnader	327 504 440
Preliminär momsåterbäring	-6 350 000
Likvidreserv, dispositionsfond	300 000
Anskaffningskostnad	321 454 440

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Lokal	Summa
Byggnadsvärde	159 000 000	4 281 000	2 099 000	165 380 000
Markvärde	55 000 000	0	266 000	55 266 000
Totalt	214 000 000	4 281 000	2 365 000	220 646 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	79 454 440
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, snitt längre än 3 år	
Räntesats*	4,90%
Amortering**	0,60%
Belopp amortering år 1	476 727
Räntekostnad år 1	3 893 268
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	4 369 995

*Offererad ränta från Handelsbanken per 231016, bindningstid 5 år 4,28%, 4 år 4,33%, 3 år 4,43%, 2 år 4,60%

**Amortering 0,6% år 1-2, 0,8% år 3-4, 1% år 5 och framåt

Finansiering	
Insatser	242 000 000
Föreningens lån	79 454 440
Summa finansiering	321 454 440

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	57 362
Lån per kvm (BOA+LOA)	14 178
Genomsnitts-insats per kvm (BOA)	44 064
Årsavgift per kvm (BOA)	992
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	422
Hysesintäkter lokal + garage (BOA+LOA)	130
Tillägg per kvm (BOA)	143
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	136
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 604

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	2 007 822
Räntor	3 893 268
Summa finansiella kostnader:	5 901 090

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel efter tillskott solceller (ej hushållsel)	130 000	23
Hushållsel-bekostas av br-havare	384 440	69
Vatten och avlopp	260 000	46
Fjärrvärme (exkl. varmvatten)	285 000	51
Varmvatten-bekostas av br-havare	219 680	39
Avfall	75 000	13
Fastighetsförsäkring (inkl. brftillägg som bekostas av br-havare)	80 000	14
Bredband-bekostas av br-havare & hyresgäst (lokal)	191 700	34
Cykelpool	122 700	22
Fastighetsskötsel & städ 2 ggr/mån	260 000	46
Ekonomisk Förvaltning	125 000	22
Arvode (revision+styrelse)	70 000	12
Löpande underhåll/diverse/snöröjning/mätning	160 000	29
Summa drift:	2 363 520	422

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaderna är svåra att bedöma och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden. Varmvatten och hushållsel kommer variera mycket beroende på individuell förbrukning.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	283 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal (betalas av lokalhyresgäst)	23 650
Fastighetsskatt garage	42 810
Summa skatter och avgifter:	66 460

Fastigheten bedöms få värdeår 2024 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 712 980
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	5 450 169
Lokalhyra inkl. tillägg	258 526
Bredband/bostadsrättstillägg (bostadsrätter)	196 560
V.vatten/hushållsel (bostadsrätter)	604 120
Beräknad intäkt cykelpool*	60 000
Hyresintäkter garage	467 520
Laddbox hyresintäkt	46 080
Summa intäkter:	7 082 975

* De 6 cyklarna i cykelpoolen hyrs ut till medlemmarna mot en avgift

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	5 604	Amortering 0,6% år 1-2, 0,8% år 3-4, 1% år 5 och framåt
Kvm BR	5 492	

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Genomsnittsränta	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	79 454 440	78 977 713	78 500 987	77 865 351	77 229 716	76 435 171	72 462 449	68 489 727
KOSTNADER								
Ränta	3 893 268	3 869 908	3 846 548	3 815 402	3 784 256	3 745 323	3 550 660	3 355 997
Avskrivningar	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822
Driftkostnader	2 363 520	2 410 790	2 459 006	2 508 186	2 558 350	2 609 517	2 881 118	3 180 987
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	258 372
Fastighetsskatt	66 460	67 789	69 145	70 528	71 938	73 377	81 014	89 446
Summa kostnader	8 331 069	8 356 309	8 382 521	8 401 938	8 422 366	8 436 039	8 520 614	8 892 623
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 096	1 210	1 336
Årsavgifter	5 450 169	5 559 172	5 670 356	5 783 763	5 899 438	6 017 427	6 643 726	7 335 210
Lokalhyra inkl. tillägg	258 526	263 697	268 970	274 350	279 837	285 434	315 142	347 942
V.vatten/hushållsel (bostadsrätter)	604 120	616 202	628 526	641 097	653 919	666 997	736 419	813 066
Beräknad intäkt cykelpool*	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Bredband/bostadsrättstillägg (bostadsrätter)	196 560	200 491	204 501	208 591	212 763	217 018	239 606	264 544
Hysesintäkter garage	467 520	476 870	486 408	496 136	506 059	516 180	569 904	629 220
Laddbox hyresintäkt	46 080	47 002	47 942	48 900	49 878	50 876	56 171	62 018
Summa intäkter	7 082 975	7 224 635	7 369 127	7 516 510	7 666 840	7 820 177	8 634 107	9 532 752
Årets resultat	-1 248 094	-1 131 675	-1 013 394	-885 428	-755 526	-615 862	113 493	640 128
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-1 248 094	-1 131 675	-1 013 394	-885 428	-755 526	-615 862	113 493	640 128
Återföring avskrivningar	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822
Amorteringar lån	-476 727	-476 727	-635 636	-635 636	-794 544	-794 544	-794 544	-794 544
Amortering i % per år	0,60%	0,60%	0,81%	0,82%	1,03%	1,04%	1,10%	1,16%
Betalnetto före avs. till uhfond	283 001	399 420	358 792	486 758	457 751	597 415	1 326 771	1 853 406
Avsättning till yttre underhåll	-283 000	-288 660	-294 433	-300 322	-306 328	-312 455	-344 975	-380 881
Betalnetto efter avs. till uhfond	0	110 760	64 359	186 436	151 423	284 960	981 795	1 472 525
Ingående saldo kassa	300 000							
Ackumulerat saldo kassa	583 001	982 421	1 341 213	1 827 971	2 285 722	2 883 137	8 037 105	16 744 230
Ackumulerad yttre underhållsfond	283 000	571 660	866 093	1 166 415	1 472 743	1 785 198	3 443 746	5 274 918



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Genomsnittsränta (+1 %)	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	79 454 440	78 977 713	78 500 987	77 865 351	77 229 716	76 435 171	72 462 449	68 489 727
KOSTNADER								
Ränta	4 687 812	4 659 685	4 631 558	4 594 056	4 556 553	4 509 675	4 275 285	4 040 894
Avskrivningar	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822
Driftkostnader	2 363 520	2 410 790	2 459 006	2 508 186	2 558 350	2 609 517	2 881 118	3 180 987
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	258 372
Fastighetskatt	66 460	67 789	69 145	70 528	71 938	73 377	81 014	89 446
Summa kostnader	9 125 614	9 146 086	9 167 531	9 180 591	9 194 663	9 200 391	9 245 238	9 577 521
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 096	1 210	1 336
Årsavgifter	5 450 169	5 559 172	5 670 356	5 783 763	5 899 438	6 017 427	6 643 726	7 335 210
Lokalhyra inkl. tillägg	258 526	263 697	268 970	274 350	279 837	285 434	315 142	347 942
Vatten/hushållsel (bostadsrätter)	604 120	616 202	628 526	641 097	653 919	666 997	736 419	813 066
Beräknad intäkt cykelpool*	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Bredband/bostadsrättstillägg (bostadsrätter)	196 560	200 491	204 501	208 591	212 763	217 018	239 606	264 544
Hyresintäkter garage	467 520	476 870	486 408	496 136	506 059	516 180	569 904	629 220
Laddbox hyresintäkt	46 080	47 002	47 942	48 900	49 878	50 876	56 171	62 018
Summa intäkter	7 082 975	7 224 635	7 369 127	7 516 510	7 666 840	7 820 177	8 634 107	9 532 752
Årets resultat	-2 042 639	-1 921 452	-1 798 404	-1 664 082	-1 527 823	-1 380 214	-611 131	-44 769
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-2 042 639	-1 921 452	-1 798 404	-1 664 082	-1 527 823	-1 380 214	-611 131	-44 769
Återföring avskrivningar	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822	2 007 822
Amorteringar	-476 727	-476 727	-635 636	-635 636	-794 544	-794 544	-794 544	-794 544
Amortering i % per år	0,60%	0,60%	0,81%	0,82%	1,03%	1,04%	1,10%	1,16%
Betalnetto före avs. till ufhond	-511 544	-390 357	-426 218	-291 896	-314 546	-166 937	602 146	1 168 508
Avsättning till yttre underhåll	-283 000	-288 660	-294 433	-300 322	-306 328	-312 455	-344 975	-380 881
Varav ackumulerad yttre fond	283 000	288 660	294 433	300 322	306 328	312 455	344 975	380 881
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	1 137	1 136	1 164	1 161	1 187	1 183	1 163	1192
Ränta +2%	1 282	1 280	1 307	1 303	1 328	1 322	1 295	1317
Inflation +1%	1 137	1 139	1 171	1 172	1 202	1 202	1 207	1275
Inflation +2%	1 137	1 143	1 178	1 183	1 218	1 223	1 255	1370

K. Särskilda förhållanden

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

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

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

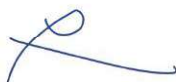
1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning, faktureras av föreningen efter uppmätt förbrukning.
2. Föreningen har ett el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel genom undermätare och faktureras efter uppmätt förbrukning
3. Föreningen kommer teckna avtal om TV/bredband och fakturerar ett tillägg om ca 225 kr/månad och lägenhet.
4. Tilläggförsäkring för bostadsrätt är obligatorisk och tecknas av föreningen. Preliminärt debiteras 9 kr/månad per lägenhet.
5. Föreningen har tecknat avtal om cykelpool. Cyklarna kan användas av föreningens medlemmar mot en avgift
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut och kan ändras till K3. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset



Peter Samuelsson



Johan Halla



Claes Jeppsson

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset, 769639-3854, Malmö kommun.

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

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Karnaphuset, 769639-3854

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

- Registreringsbevis Brf Karnaphuset, 2020-12-15
- Stadgar registrerade, 2020-12-15
- Fastighetsutdrag Malmö Flytvästen 1, 2023-09-11
- Aktieöverlåtelseavtal, Elf Limhamn AB / Brf Karnaphuset, 2022-01-25
- Bekräftelse av räntekompensation, Alfa Limhamn AB, 2023-11-15
- Fastighetsöverlåtelseavtal, Elf Natta tre AB / Brf Karnaphuset, 2022-01-25
- Entreprenad- & uppdragsavtal, Elf Utveckling AB / Elf Natta tre AB, 2022-01-25
- Överlåtelsehandling Entreprenad- & uppdragsavtal, 2022-01-25
- Beslut bygglov Malmö stad, 2021-08-26
- Beslut om startbesked, 2022-04-05
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2023-10-16
- Mail Handelsbanken godkännande av lånebelopp, 2023-11-07
- Offert- & Villkorsjämförelse försäkring Söderberg & Partners, 2023-09-11
- Anbudsbrev ekonomisk- & teknisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2023-08-18
- Jämförelse Offert insatsgaranti, Söderberg & Partners, 2023-10-26
- Energiberäkning, Bengt Dahlgren Syd AB, 2023-03-13, 2023-09-08
- Fullgörandegaranti, Elf Development AB, 2022-01-25
- Värdeintyg, Croisette Nybyggd, 2023-11-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset, 769639-3854.

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 Karnaphuset, 769639-3854

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

- Registreringsbevis, 2020-12-15
- Stadgar registrerade, 2020-12-15
- Fastighetsutdrag Malmö Flytvästen 1, 2023-09-11
- Aktieöverlåtelseavtal, Elf Limhamn AB / Brf Karnaphuset, 2022-01-25
- Förtydligande aktieöverlåtelseavtal, Alfa Limhamn AB, 2023-11-20
- Bekräftelse av räntekompensation, Alfa Limhamn AB, 2023-11-15
- Fastighetsöverlåtelseavtal, Elf Natta tre AB / Brf Karnaphuset, 2022-01-25
- Entreprenad- & uppdragsavtal, Elf Utveckling AB / Elf Natta tre AB, 2022-01-25
- Överlåtelsehandling Entreprenad- & uppdragsavtal, 2022-01-25
- Bygglov, 2021-08-26
- Startbesked, 2022-04-05
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2023-10-16
- Mail Handelsbanken godkännande av lånebelopp, 2023-11-07
- Försäkringsoffert, Söderberg & Partners, 2023-09-11
- Anbudsbrev ekonomisk- & teknisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2023-08-18
- Offert insatsgaranti, 2023-10-26
- Energiberäkning, Bengt Dahlgren Syd AB, 2023-03-13, 2023-09-08
- Fullgörandegaranti, Elf Development AB, 2022-01-25
- Värdeintyg, Croisette, 2023-11-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557505129358

Dokument

ekplan Brf Karnapshuset_intygsgiven

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-11-20 20:02:33 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-11-22 10:14:36 CET (+0100)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerare

Peter Samuelsson (PS)

peter.samuelsson@malmobryggan.se



Signerade 2023-11-22 09:06:12 CET (+0100)

Claes Jeppsson (CJ)

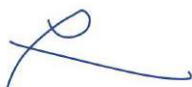
claes.jeppsson@jsprojektutveckling.se



Signerade 2023-11-20 22:07:09 CET (+0100)

Johan Halla (JH)

johan@jhfast.se



Signerade 2023-11-21 12:00:46 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2023-11-22 09:51:16 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-11-22 10:14:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557505129358

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>

