

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2
organisationsnummer 769633-2308

Innehållsförteckning

1. Allmänna Föresättningar
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

Göteborg den 2 juni 2021

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2

Patrik Lindström

Kerstin Brolén

Daniel Åstenius

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2 med organisationsnummer 769633-2308, registrerades hos Bolagsverket 2016-11-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostäder.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2021. Tillträde beräknas ske under 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 24 mars 2017 samtliga andelar i Ekonomisk förening 1-2 Karlastaden ("Ek. Föreningen"), org.nr. 769633-1789, innehållande fastigheten Lindholmen 2:20 i Göteborgs kommun ("Fastigheten"). Fusion har påbörjats, vilket kommer att leda till att den Ek. Föreningen uppgår i Föreningen, vilken därigenom blir direkt ägare till Fastigheten. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 10 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 Ek. Föreningen och Karlastaden Utveckling AB den 18 december 2020.

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

Serneke Bostad AB, org.nr. 559068-5995, förbinder sig att svara för samtliga kostnader som belöper på bostadsrättslägenheter som inte upplåtits vid slutbesiktning, samt att förvärva eller anvisa köpare till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter senast sex månader efter månadsskiftet närmast efter godkänd slutbesiktning och slutlig placering av föreningens långfristiga lån är gjord.

Projektet finansieras av Nordea.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lindholmen 2:20
Kommun	Göteborg
Adress	Box 8869, 402 72 Göteborg
Tomtens areal	846 kvm
Bostadsarea	ca 6 615 kvm
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	100
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 100 lägenheter fördelade på 10 av husets totalt 73 plan.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 17-12-18
Bygglov	Bygglov beviljat för mark, schakt, spont, pålning, källare, garage, stomme och fasad under perioden 2017-07-07 - 2020-01-27.

Gemensamma anordningar

El	Elcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Separat mätare för respektive lägenhet.
----	--

Servitut

Belastande

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Förmån

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Gemensamhetsanläggningar

Grundläggning, bottenplatta	Pålad bottenplatta
Stomme, outriggers	Platsgjuten betong och stålstomme
Fasad	Glas, plåt och fibercementskivor
Yttertak	Inte färdigprojekterad lösning
Uppvärmning	Fjärrvärme, värmepump. Golvärme i lägenheterna.
Undercentral	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68. Installationer samt mätare för media.
Elcentral	Belägen i källare och i teknikrum på plan.
Fläktrum	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68.
Ventilation	FTX-system för bostäder.
Hiss	5 st
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning via Mediabolag eller GA
Förråd	Externa förråd i antingen källaren eller på vissa våningsplan.
Sophantering	Sopsug i hisshall, matavfall i markplan. Grovsoprum i källaren.
Parkering	Flytande parkeringsplatser enligt kommunens p-tal
Gemensamma utrymmen	Gemensam takterrass, hundspa, hemmakontor, cykelrum, barnvagn- och rullstolsrum, trapphus/korridor, gemensamma umgängesytor, teknikrum.
Korridorer och hisshall	Samtliga plan
Teknikvåningar och teknikrum	Plan 8, 12, 13, 38, 49, 67, 68

Byggnadsbeskrivning

Källare	Ja, två plan
Antal våningar	10
Uteplatser/balkonger	Betong med räcken.
Fönster och fönsterdörrar	Del av fasadsystemet, aluminium och glas.
Portar/dörrar	Metallpartier
Trapphus	Prefabricerade betongtrappor.
Badrum	Alla lägenheter utrustade med tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i badrum.
Postboxar	Separat rum i entréplan

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkettgolv, klinker i badrum
Väggar	Målat NCS S 0500-N, kakel i badrum
Tak	Demonterbart undertak, fast undertak av gips i WC.
Kök	Induktionshäll, ugn (2-4 rok), kompaktugn (1 rok) Helintegrerad kyl/frys (1-2 rok) Helintegrerad kyl och frys (3-4 rok) Mikrovågsugn (2-4 rok)

WC/Dusch/Tvättstuga	Kolfilterfläkt
	Helintegrerad diskmaskin
	Stänkskydd av kvartskomposit
	WC-stol, toalettpappershållare, krokar, spegel
	Blandare, tvättställ med kommod,
	Duschväggar, handdukstork
	Kombimaskin (1-2 rok)
	Tvättmaskin och torktumlare (3-4 rok)

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt 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	591 071 000 kr
Likviditetsreserv	500 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	591 571 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	rörligt	19 932 750	3,25%	647 814	99 664	747 478
Lån 2	2 år	19 932 750	3,25%	647 814	99 664	747 478
Lån 3	3 år	19 932 750	3,25%	647 814	99 664	747 478
Lån 4	5 år	19 932 750	3,25%	647 814	99 664	747 478
Summa		79 731 000	3,25%	2 591 258	398 655	2 989 913
Insatser		511 840 000				
Summa finansiering		591 571 000				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

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

³⁾ Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 0,5% år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

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 2019-2021 är 237 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	142 000 000 kr
Mark bostäder	95 000 000 kr
Totalt	237 000 000 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.

Årsavgift service (bemanning entré, rontering samt hotellmedlemskap gym) erläggs med ett helt eller halvt belopp per lägenhet¹.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	2 591 258
Driftkostnader exkl. hushållsel och vatten (inkl. varmvatten)	2 027 894
Uppvärmning fastighet	231 525
Kyla	119 070
El fastighet	103 757
Fönster-/fasadvätt	143 407
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning	133 048
GA installationssystem underhåll+reinvestering	79 671
Försäkring	79 671
Hissar	51 195
Styrelsearvode	54 000
Ekonomisk förvaltning	122 867
Revision	10 000
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	16 000
BIA Gemensamhetsytor (inkl. roofgarden, entréväning och kylrum)	18 771
Utvändig skötsel kvartermark etc.	35 836
Bilpoolplatser	5 119
Renhållning/sophämtning	127 986
Serviceavgifter	695 970
Hushållsel	348 000
Vatten inkl. varmvatten	264 580
Fastighetsavgift, bostäder ² samt fastighetsskatt värdeåret	0
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ³	330 750
Amortering	398 655
Reserv	200 000
Summa beräknade kostnader år 1	6 161 137
Avgår amorteringar	-398 655
Avgår avsättningar	-330 750
Avskrivningar ⁴	3 541 438
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	8 973 170
INTÄKTER	(kr)
Årsavgifter	4 852 587
Årsavgifter service	695 970
Årsavgifter hushållsel ⁴	348 000
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten ⁴	264 580
Summa beräknade intäkter år 1	6 161 137

¹⁾ Årsavgift service betalas med helt eller halvt belopp, där 1 rum och kök betalar halvt belopp om 305 kr/mån och övriga bostadsrättslägenheter betalar ett helt belopp om 611 kr/mån.

²⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Inklusive moms

Till årsavgiften kommer kostnad för hushållsel, vatten inkl. uppvärmning vatten, bredband/TV/telefoni samt eventuell garageplats.

En garageplats kommer att kosta ca 2 500 - 3 700 kronor per månad beroende på val av abonnemang.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten, vilken är uppskattad till ca 125-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.



7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats	Andelstal	Årsavgift	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶
	(m ²)					(kr)	(%)	(kr/år)		(kr)	(kr)	(kr)
3801	49	2 ROK	28	Ja	FL	3 495 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
3802	92,5	3 ROKE	28	Nej	FLU	6 395 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
3803	45,5	2 ROK	28	Nej	FL	3 440 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
3804	38	1 ROK	28	Ja	FL	2 750 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
3805	45,5	2 ROK	28	Nej	FL	3 350 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
3806	92,5	3 ROKE	28	Nej	FLU	5 695 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
3807	49	2 ROK	28	Ja	FL	3 975 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
3808	102,5	4 ROK	28	Ja	FLU	6 395 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
3809	48,5	2 ROK	28	Nej	FL	3 275 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
3810	86	3 ROK	28	Ja	FLU	5 790 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
3811	102,5	4 ROK	28	Ja	FLU	7 970 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
3901	49	2 ROK	29	Ja	FL	3 535 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
3903	45,5	2 ROK	29	Nej	FL	3 390 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
3904	38	1 ROK	29	Ja	FL	2 775 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
3905	45,5	2 ROK	29	Nej	FL	3 390 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
3907	49	2 ROK	29	Ja	FL	4 015 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
3908	102,5	4 ROK	29	Ja	FLU	6 465 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
3909	48,5	2 ROK	29	Nej	FL	3 535 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
3910	86	3 ROK	29	Ja	FLU	6 325 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
3911	102,5	4 ROK	29	Ja	FLU	8 270 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4001	49	2 ROK	30	Ja	FL	3 950 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4002	92,5	3 ROKE	30	Nej	FLU	7 295 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4003	45,5	2 ROK	30	Nej	FL	3 280 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4004	38	1 ROK	30	Ja	FL	3 095 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4005	45,5	2 ROK	30	Nej	FL	3 525 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4006	92,5	3 ROKE	30	Nej	FLU	6 295 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4007	49	2 ROK	30	Ja	FL	4 055 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4008	102,5	4 ROK	30	Ja	FLU	6 535 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4009	48,5	2 ROK	30	Nej	FL	3 575 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4010	86	3 ROK	30	Ja	FLU	5 900 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4011	102,5	4 ROK	30	Ja	FLU	6 735 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4101	49	2 ROK	31	Ja	FL	3 990 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4103	45,5	2 ROK	31	Nej	FL	3 320 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4104	38	1 ROK	31	Ja	FL	3 130 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4105	45,5	2 ROK	31	Nej	FL	3 320 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4107	49	2 ROK	31	Ja	FL	4 095 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4108	102,5	4 ROK	31	Ja	FLU	7 025 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4109	48,5	2 ROK	31	Nej	FL	3 615 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4110	86	3 ROK	31	Ja	FLU	6 435 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4111	102,5	4 ROK	31	Ja	FLU	7 075 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4201	49	2 ROK	32	Ja	FL	3 655 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4202	92,5	3 ROKE	32	Nej	FLU	6 895 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4203	45,5	2 ROK	32	Nej	FL	3 600 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4204	38	1 ROK	32	Ja	FL	3 000 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4205	45,5	2 ROK	32	Nej	FL	3 360 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4206	92,5	3 ROKE	32	Nej	FLU	5 915 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4207	49	2 ROK	32	Ja	FL	4 135 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4208	102,5	4 ROK	32	Ja	FLU	8 165 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4209	48,5	2 ROK	32	Nej	FL	3 435 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4210	86	3 ROK	32	Ja	FLU	6 010 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4211	102,5	4 ROK	32	Ja	FLU	8 350 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4301	49	2 ROK	33	Ja	FL	3 695 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4303	45,5	2 ROK	33	Nej	FL	3 550 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4304	38	1 ROK	33	Ja	FL	2 875 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4305	45,5	2 ROK	33	Nej	FL	3 400 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4307	49	2 ROK	33	Ja	FL	4 175 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4308	102,5	4 ROK	33	Ja	FLU	8 240 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4309	48,5	2 ROK	33	Nej	FL	3 695 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4310	86	3 ROK	33	Ja	FLU	6 545 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4311	102,5	4 ROK	33	Ja	FLU	7 145 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4401	49	2 ROK	34	Ja	FL	4 110 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4402	92,5	3 ROKE	34	Nej	FLU	7 425 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4403	45,5	2 ROK	34	Nej	FL	3 400 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4404	38	1 ROK	34	Ja	FL	3 025 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4405	45,5	2 ROK	34	Nej	FL	3 680 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4406	92,5	3 ROKE	34	Nej	FLU	6 695 000	1,319	64 006	7 326	5 944	4 200	3 700
4407	49	2 ROK	34	Ja	FL	4 215 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4408	102,5	4 ROK	34	Ja	FLU	8 320 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4409	48,5	2 ROK	34	Nej	FL	3 515 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4410	86	3 ROK	34	Ja	FLU	6 120 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4411	102,5	4 ROK	34	Ja	FLU	7 015 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4501	49	2 ROK	35	Ja	FL	4 150 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960



Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats	Andelstal	Årsavgift	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶
	(m ²)					(kr)	(%)	(kr/år)		(kr)	(kr)	(kr)
4503	45,5	2 ROK	35	Nej	FL	3 710 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4504	38	1 ROK	35	Ja	FL	2 925 000	0,660	32 027	3 663	2 974	3 000	1 520
4505	45,5	2 ROK	35	Nej	FL	3 480 000	0,750	36 394	7 326	3 643	3 000	1 820
4507	49	2 ROK	35	Ja	FL	4 255 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4508	102,5	4 ROK	35	Ja	FLU	6 885 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4509	48,5	2 ROK	35	Nej	FL	5 105 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4510	86	3 ROK	35	Ja	FLU	6 655 000	1,240	60 172	7 326	5 625	4 200	3 440
4511	102,5	4 ROK	35	Ja	FLU	7 215 000	1,440	69 877	7 326	6 434	4 200	4 100
4601	48,5	2 ROK	36	Ja	FL	3 815 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4602	94,5	3 ROKE	36	Nej	FLU	9 130 000	1,343	65 170	7 326	6 041	4 200	3 780
4603	46,5	2 ROK	36	Nej	FL	3 750 000	0,762	36 977	7 326	3 692	3 000	1 860
4604	39	1 ROK	36	Ja	FL	3 075 000	0,672	32 609	3 663	3 023	3 000	1 560
4605	46,5	2 ROK	36	Nej	FL	3 750 000	0,762	36 977	7 326	3 692	3 000	1 860
4606	94,5	3 ROKE	36	Nej	FLU	9 515 000	1,343	65 170	7 326	6 041	4 200	3 780
4607	48,5	2 ROK	36	Ja	FL	4 750 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4608	104	4 ROK	36	Ja	FLU	8 305 000	1,458	70 751	7 326	6 506	4 200	4 160
4609	49	2 ROK	36	Nej	FL	4 580 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4610	88,5	3 ROK	36	Ja	FLU	8 490 000	1,270	61 628	7 326	5 746	4 200	3 540
4611	104	4 ROK	36	Ja	FLU	8 800 000	1,458	70 751	7 326	6 506	4 200	4 160
4701	48,5	2 ROK	37	Ja	FL	4 850 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4703	47,5	2 ROK	37	Nej	FL	3 810 000	0,774	37 559	7 326	3 740	3 000	1 900
4704	40	1 ROK	37	Ja	FL	3 400 000	0,684	33 192	3 663	3 071	3 000	1 600
4705	47,5	2 ROK	37	Nej	FL	3 810 000	0,774	37 559	7 326	3 740	3 000	1 900
4707	48,5	2 ROK	37	Ja	FL	5 080 000	0,787	38 190	7 326	3 793	3 000	1 940
4708	104	4 ROK	37	Ja	FLU	8 585 000	1,458	70 751	7 326	6 506	4 200	4 160
4709	49	2 ROK	37	Nej	FL	5 250 000	0,793	38 481	7 326	3 817	3 000	1 960
4710	90	3 ROK	37	Ja	FLU	7 995 000	1,289	62 550	7 326	5 823	4 200	3 600
4711	104	4 ROK	37	Ja	FLU	8 885 000	1,458	70 751	7 326	6 506	4 200	4 160
diff							-0,015	-722		-60		
6615						511 840 000	100,000	4 852 587	695 970	462 371	348 000	264 580

1) ROK - rum och kök

2) FL - förråd i lägenhet, FLU - förråd både i och utanför lägenhet

3) I Årsavgift Service ingår bemanning entré och rondering samt hotellmedlemskap gym.

4) Månadsavgift exklusive hushållsel, vatten, uppvärmning vatten och bredband/tv/telefoni

5) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

6) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten, vilken är uppskattad till ca 125-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.



8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	89 469 kr
Insatser (/BOA)	77 411 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	0 kr
Belåning år 1 (/BOA)	12 059 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA)	399 kr
<i>inklusive värme, hushållsel, kall-/varmvatten och serviceavgift (exklusive bredband/telefoni/TV)</i>	
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
Årsavgift år 1 (/BOA)	734 kr
<i>inklusive värme (exklusive hushållsel, kall-/varmvatten och bredband/telefoni/TV)</i>	
Årsavgift service år 1 (/BOA)	105 kr
Årsavgift hushållsel år 1 (/BOA)	53 kr
Årsavgift vatten inkl. varmvatten år 1 (/BOA)	40 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	126 kr
Amortering år 1 (/BOA)	60 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	4 852 587	4 925 376	4 999 256	5 074 245	5 150 359	5 227 614	5 631 625	6 066 860
Årsavgifter service	695 970	706 410	717 006	727 761	738 677	749 757	807 702	870 124
Årsavgifter hushållsel	348 000	353 220	358 518	363 896	369 355	374 895	403 868	435 081
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten	264 580	268 549	272 577	276 666	280 816	285 028	307 056	330 786
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	931	945	960	974	989	1 003	1 081	1 165
Summa intäkter	6 161 137	6 253 554	6 347 357	6 442 568	6 539 206	6 637 294	7 150 251	7 702 851
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	2 591 258	2 578 301	2 564 710	2 550 453	2 535 497	3 101 303	2 989 604	2 847 722
Avskrivningar	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438
Driftkostnader	2 640 474	2 693 284	2 747 150	2 802 093	2 858 135	2 915 298	3 218 725	3 553 733
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	204 295
Reserv	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	-	-	-
Summa kostnader	8 973 170	9 013 023	9 053 298	9 093 984	9 135 070	9 558 039	9 749 767	10 147 189
ÅRETS RESULTAT	-2 812 033	-2 759 469	-2 705 941	-2 651 416	-2 595 864	-2 920 745	-2 599 516	-2 444 338
Avsättning yttre underhåll	330 600	337 212	343 956	350 835	357 852	365 009	402 999	444 943
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-2 812 033	-2 759 469	-2 705 941	-2 651 416	-2 595 864	-2 920 745	-2 599 516	-2 444 338
Årets avskrivningar	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438	3 541 438
Amorteringar	-398 655	-418 189	-438 680	-460 176	-482 724	-506 378	-643 209	-643 209
Likviditetsreserv	500 000							
Årets kassaflöde	830 750	363 780	396 817	429 846	462 849	114 315	298 713	453 891
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)</i>	<i>830 750</i>	<i>1 194 530</i>	<i>1 591 346</i>	<i>2 021 192</i>	<i>2 484 042</i>	<i>2 598 357</i>	<i>3 722 270</i>	<i>6 073 210</i>
<i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i>	<i>330 600</i>	<i>667 812</i>	<i>1 011 768</i>	<i>1 362 603</i>	<i>1 720 455</i>	<i>2 085 464</i>	<i>4 022 974</i>	<i>6 162 141</i>

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 398 655 kr år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
--	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Antagen inflationsnivå ¹ och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
---	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

1. Antagen räntenivå	931	945	960	974	989	1 003	1 081	1 165
2. Antagen räntenivå + 1%	1 052	1 065	1 079	1 093	1 107	1 121	1 194	1 272
3. Antagen räntenivå + 2%	1 173	1 185	1 198	1 211	1 225	1 238	1 307	1 380
4. Antagen räntenivå - 1%	811	825	840	855	871	886	968	1 057

Antagen räntenivå ² och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
------------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

1. Antagen inflationsnivå + 1%	931	950	969	988	1 008	1 028	1 137	1 260
2. Antagen inflationsnivå + 2%	931	954	978	1 003	1 028	1 054	1 198	1 369
3. Antagen inflationsnivå - 1%	931	941	950	960	970	980	1 030	1 081

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs 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. Styrelsen 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. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna abonnemang för bredband/telefoni/tv.

F. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

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

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

Verifikat

Transaktion 09222115557447927582

Dokument

Ekonomisk plan Karlatornet 1.2 Huvuddokument 13 sidor <i>Startades 2021-06-02 15:28:56 CEST (+0200) av Kerstin Brolén (KB)</i> <i>Färdigställt 2021-06-02 15:48:42 CEST (+0200)</i>	Registreringsbevis 769633-2308 Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Kerstin Brolén (KB)</i>
--	--

Signerande parter

Kerstin Brolén (KB) Brf Karlatornet 1:2 <i>Personnummer 7808281401</i> Org. nr 769633-2308 <i>kerstin.brolen@serneke.se</i> <i>+46704317211</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN BROLÉN"</i> <i>Signerade 2021-06-02 15:31:38 CEST (+0200)</i>	Patrik Lindström (PL) Brf Karlatornet 1:2 <i>Personnummer 197203085514</i> <i>patrik.lindstrom@serneke.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK LINDSTRÖM"</i> <i>Signerade 2021-06-02 15:30:32 CEST (+0200)</i>
Daniel Åstenius (DÅ) Brf Karlatornet 1:2 <i>Personnummer 710508-5513</i> <i>daniel.astenius@serneke.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ÅSTENIUS"</i> <i>Signerade 2021-06-02 15:48:42 CEST (+0200)</i>	

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



Verifikat

Transaktion 09222115557447927582

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>



Kerstin Brolén

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769633-2308

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2

Bolagsverket har registrerat detta ärende om

- stadgar
- revisor

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769633-2308	
Objektets registreringsdatum 2016-11-11	Företagsnamnets registreringsdatum 2017-02-09
Dokumentet skapat 2021-03-15 12:17	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769633-2308

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2

Adress: Serneke Sverige AB
Box 3194
400 10 GÖTEBORG

Säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Registreringslän: Västra Götalandslän

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

720308-5514 Lindström, Björn Patrik, Strömslundsgatan 59,
461 57 TROLLHÄTTAN

STYRELSELEDAMÖTER

780828-1401 Brolén, Kerstin, c/o Karlastaden, Box 8869, 412 72 GÖTEBORG
710508-5513 Åstenius, Lennart Daniel, Enehagsgatan 9, 441 57 ALINGSÅS

REVISOR (ER)

556067-4276 PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 STOCKHOLM
Representeras av: 830617-0716

HUVUDANSVARIG REVISOR

830617-0716 Belogorcev, Konstantin, Knaståsvägen 157, 439 93 ONSALA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2021-03-15, 2021-03-17

VERKSAMHET

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder
för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan
tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som
ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska
användas som komplement till bostäder. Medlems rätt i

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769633-2308	
Objektets registreringsdatum 2016-11-11	Företagsnamnets registreringsdatum 2017-02-09
Dokumentet skapat 2021-03-15 12:17	Sida 3 (3)

föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads
utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas till samtliga
medlemmar genom utdelning och eller utskick via e-post. Kallelse
ska dessutom anslås lämplig plats inom föreningens hus eller
publiceras på hemsida.

E-POSTADRESS

kerstin.brolen@serneke.se

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN

2016-11-11 Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 800327

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2, org. nr 769633-2308 har undertecknad granskat föreningens ekonomiska plan.

Den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen är enligt min bedömning riktiga. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Särskilt omnämns att Göteborgs stad i nuläget har lämnat bygglov och startbesked avseende husets stomme och tornbyggnadens fasad men att det ännu inte beviljas bygglov för den närmare rums- och lägenhetsfördelningen. Föreningens plan för lägenhetsfördelningen är förenlig med aktuell detaljplan och planhandling. Min bedömning är därför att den ekonomiska planen är hållbar.

Om det efter det att den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse och innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2:s ekonomiska plan föreligger.

Följande handlingar har varit tillgängliga för granskning av den ekonomiska planen.

- Kostnads kalkyl / Ekonomisk plan 2021 06 02
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:2 registreringsdatum 2021 03 15
- Bygglov 2019 02 04 avser nybyggnad av flerbostadshus mm-Karlatornet-Stomkonstruktion för källare och garage t.o.m. level 10 (skede 1A)
- Bygglov 2019 04 23 För tornbyggnad, fasad och kärna
- Förslag till beslut om bygglov med bilagor 2019 04 16
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion 2019 10 31
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet - fasad 2020 01 27
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017 02 07, rev. 2017 05 23 jämte planbeskrivning
- Klyvningsdokumentation
- Totalentreprenadavtal 2020 12 18, bilagor och Summary
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden-JLT
- 1.8.1.1 Allrisk, extra/merkostnad, Ansvar
- 1.8.1.2 Ansvar första Excess;
- 1.8.1.3 Ansvar andra Excess;
- 1.8.1.4 Konsultansvar
- Engagement letter Karlastaden Holding AB- JLT 1.8.3.2
- Engagement letter Karlastaden Utveckling AB- JLT 1.8.3.4
- 1.8.4 Beställarägd projektförsäkring
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Garbo 2017 05 29
- Beräkning av avskrivning Brf Karlatornet 1:2
- Lägenhetstabell Brf Karlatornet 1:2
- Avtal Brf 1:2 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym 2017 12 05
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1 1:2 1:3
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:2
- BH1-1A03 10100-A-Planritningar
- Indikativt Affärsförslag Brf Karlatornet 1:2 Nordea
- Karlatornet inredningsbeskrivning 1-4

- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 2016 12 29
- Karlatornet Lindholmen Brf 2 Kortfattad teknisk Beskrivning 2021 03 24
- Intyg av Karlastadens Utvecklings AB:s projektchef Nowak Ljungberg att kortfattad teknisk beskrivning överensstämmer med totalentreprenaden för Lindholmen 2:20.
- Registerutdrag att Brf Karlastaden 1:2 har 1/100 lagfart i Göteborg Lindholmen 2:15
- Registerutdrag Lantmäteriet Brf Karlastaden 1-2 lagfart på 3D Fastigheten 2:20
- Milestones utkast tidsplan 2020 11 17
- Utkast Sectional Completion 2020 11 17
- Prisintervall Parkering Karlatornet 2021 01 14 - Indikativa priser för parkering
- Taxeringvärdesberäkning
- Värdeområde och riktvärdeskartor
- Uträkning latent skatteskuld 1.2
- Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2 s stadgar registreringsdatum 2021 03 15
- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i Ek. för Karlastaden 1:2 2017 03 24 med särskild garanti
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:2, 2020 06 29
- Brf Karlatornet 1:2 reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll 2020 06 29
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:2 2020 11 13
- Brf Karlatornet 1:2 reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll 2020 11 13
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:2 2021 02 02
- Sammanfattning försäkring
- Stämmoprotokoll per 2021-02-02.
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB, 559185-8526. Signerad 2021 03 30, se § 12 stadgar 2020 11 13
- Protokoll från tekniskt samråd 2019 09 20 och 2019 10 06
- Status bygglov och startbesked Karlastaden
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad)

Stockholm juni 2021

Advokat Elias Martin
Av Boverket godkänd intygsgivare

Verifikat

Transaktion 09222115557448025637

Dokument

Intyg Brf 2 EM

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2021-06-04 08:09:50 CEST (+0200) av Kerstin Brolén (KB)

Färdigställt 2021-06-09 09:27:01 CEST (+0200)

Initierare

Kerstin Brolén (KB)

Serneke Sverige AB

Org. nr 556621-6908

kerstin.brolen@serneke.se

+46704317211

Signerande parter

Elias Martin (EM)

Novak & Martin Advokatfirma AB

Personnummer 196910280459

em@nomadvokat.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIAS MARTIN"

Signerade 2021-06-09 09:27:01 CEST (+0200)

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>



På uppdrag av bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2, org. nr 769633-2308 har undertecknad granskat ekonomisk kalkyl.

Av handlingar enligt nedan framgår att den ekonomiska kalkylen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen.

De uppgifter som lämnats i ekonomisk kalkyl framstår som riktiga.

Göteborgs stad har i nuläget lämnat bygglov och startbesked avseende husets stomme och tornbyggnadens fasad men de har ännu inte beviljas bygglov för rums- och lägenhetsfördelningen. Min bedömning är att Brf:s plan för lägenhetsfördelningen är förenlig med aktuell detaljplan och planhandling.

Beräkningar gjorda i ekonomisk kalkyl är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att i min bedömning anser jag att ekonomisk kalkyl framstår som hållbar.

Ekonomisk kalkyl innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i ekonomisk kalkyl överensstämmer med varandra, och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i kalkylen är vederhäftiga utifrån bankens/planens ränteantagande.

Om det efter att ekonomisk kalkyl upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens ekonomi eller verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny ekonomisk kalkyl upprättats av styrelsen, och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt ekonomisk kalkyl, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk kalkyl är uppfylld.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för intygande av ekonomisk kalkyl.

- Kostnadskalkyl / Ekonomisk plan 2021-06-02
- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 2016-12-29
- Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:2 s stadgar registreringsdatum 2021-03-15
- Registerutdrag att Brf Karlastaden 1:2 har 1/100 lagfart i Göteborg Lindholmen 2:15
- Registerutdrag Lantmäteriet Brf Karlastaden1-2 lagfart på 3D Fastigheten 2:20
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:2 registreringsdatum 2021-03-15
- Bygglov 2019 02 04 avser nybyggnad av flerbostadshus mm-Karlatornet-Stomkonstruktion för källare och garage t.o.m. level 10 (skede 1A)
- Bygglov 2019 04 23 För tornbyggnad, fasad och kärna
- Förslag till beslut om bygglov med bilagor 2019-04-16
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion 2019-10-31
- Protokoll från tekniskt samråd 2019 09 20 och 2019-10-06
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad)
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet - fasad 2020-01-27
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017 02 07, rev. 2017 05 23 jämte planbeskrivning
- Klyvningsdokumentation
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden-JLT
- 1.8.1.1 Allrisk, extra/merkostnad, Ansvar
- 1.8.1.2 Ansvar första Excess;
- 1.8.1.3 Ansvar andra Excess;
- 1.8.1.4 Konsultansvar
- 1.8.4 Beställarägd projektförsäkring

- Sammanfattning försäkring
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Garbo 2017-05-29
- Totalentreprenadavtal 2020 12 18, bilagor och Summary
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:2
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1 1:2 1:3
- Karlatornet inredningsbeskrivning 1-4
- Karlatornet Lindholmen Brf 2 Kortfattad teknisk Beskrivning 2021-03-24
- Intyg av Karlastadens Utvecklings AB:s projektchef Nowak Ljungberg att kortfattad teknisk beskrivning överensstämmer med totalentreprenaden för fastigheten Lindholmen 2:20.
- Milestones utkast tidsplan 2020-11-17
- Utkast Sectional Completion 2020-11-17
- Lägenhetstabell Brf Karlatornet 1:2
- BH1-1A03 10100-A-Planritningar
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:2, 2020-06-29
- Brf Karlatornet 1:2 reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll 2020-06-29
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:2 2020-11-13
- Brf Karlatornet 1:2 reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll 2020-11-13
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:2 2021-02-02
- Stämmoprotokoll per 2021-02-02
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB 559185-8526. Signerad 2021 03 30, se § 12 stadgar 2020-11-13
- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i Ek. för Karlastaden 1:2 2017 03 24 med särskild garanti
- Taxeringvärdesberäkning
- Värdeområde och riktvärdeskartor

- Uträkning latent skatteskuld 1.2
- Prisintervall Parkering Karlatornet 2021 01 14 - Indikativa priser för parkering
- Indikativt Affärsförslag Brf Karlatornet 1:2 Nordea
- Beräkning av avskrivning Brf Karlatornet 1:2
- Engagement letter Karlastaden Holding AB- JLT 1.8.3.2
- Engagement letter Karlastaden Utveckling AB- JLT 1.8.3.4
- Avtal Brf 1:2 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym 2017-12-05

Borås den 7 juni 2021

Peter Bloom
Av Boverket godkänd intygsgivare

Verifikat

Transaktion 09222115557448208808

Dokument

Intyg kalkyl Brf Karlatornet 1-2
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2021-06-08 08:02:21 CEST (+0200) av Kerstin Brolén (KB)
Färdigställt 2021-06-22 07:36:39 CEST (+0200)

Initierare

Kerstin Brolén (KB)
Serneke Sverige AB
Org. nr 556621-6908
kerstin.brolen@serneke.se
+46704317211

Signerande parter

Peter Bloom (PB)
Byggrådet i Väst AB
Personnummer 7204275619
peter@byggradetab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BLOOM"
Signerade 2021-06-22 07:36:39 CEST (+0200)

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>

