

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPA

Malmö kommun

ORG. NR: 769636-3717

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Knoppa som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 31 maj 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni och september 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Vid upprättande av ekonomisk plan pågår stomkomplettering samt arbeten med inredning och ytskikt. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2020.

Bostadsrättsföreningen har per den 12 mars 2020 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Limhamn Kv S Två AB. Föreningen har också per den 12 mars 2020 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 20 lägenheter i form av radhus i två plan, en gemensamhetslokal samt 30 parkeringsplatser med tillhörande gemensamma utrymmen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Höräfsan 3
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Räfsngatan 24A-D, 26 A-H, 28 A-E, 30 A-D
Fastighetens areal:	4 930 kvm
Bostadsarea:	2 180 kvm
Antal bostadslägenheter:	20 radhus
Bygglov:	Bygglov beviljades den 18 oktober 2018.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i april 2019 och färdigställs i september 2020.
Byggnadernas antal och utformning:	Fyra huskroppar med 20 lägenheter i form av radhus i två plan samt en fristående gemensamhetslokal. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Sophantering:	Kärl framför respektive entré med enskilt abonnemang och egna kärl
Gemensamhetslokal:	Byggnad avsedd för gemensamma ändamål inklusive förråds-, vatten- och elnisch.
Gemensam el:	Föreningen har ett el-abbonemang för gemensamma ändamål

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkeringsplatser, gångstigar och plantering. Två laddstolpar med totalt fyra uttag för laddning av elbil.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, Höräfsan GA:1 - tillsammans med fastigheterna Malmö Höräfsan 1 och Malmö Höräfsan 2. Gemensamhetsanläggningen avser väg och belysningsamaturer med tillhörande anordningar, planteringsyta samt dräneringsledningar till kommunal dagvattensanslutning inklusive brunnar och fördröjningsmagasin. Andelstal är 26/100 och förvaltning kommer att ske genom delägareförvaltning.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme:	Träregelstomme
Ytterväggar:	Stomme av stående bärande träreglar med mellanliggande isolering. Invändigt är stommen klädd med träfiber- och gipsskiva. Obs ej träfiberskiva lägenhetsskiljande väggar
Fasad:	Fasader av träpanel respektive av puts
Mellanbjälklag:	Träbjälkar med stegljudsisolering. Golvspånskiva som underlag för golvläggning
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel regelkonstruktion med mellanliggande isolering, invändigt klädda med dubbla gipsskivor
Innerväggar:	Regelkonstruktion, som på båda sidor är klädda med träfiber- och gipsskiva
Yttertak:	Råspontade brädor med betongtakpannor respektive plåt
Trappor:	Trätrappa invändigt
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster, 3-glas, med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrédörr:	Dörr i ekfanér
Förrådsdörr:	Trä, målad
Värme:	Värmen är separat i respektive bostad. Frånluftsvärmepump, golvvärme i bottenplan och radiatorer i ovanplan, vattenburna system
Ventilation:	Ventilationen är separat i varje bostad. Frånluftsåtervinning med tilluft genom vägg- och fönsterventiler
El:	Elen är separat i varje bostad och varje bostad har eget abonnemang med fasadmätarskåp
TV/bredband/telefoni:	Separat i varje bostad med uttag för fiber för TV, bredband och telefoni

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entréhall:	Klinker	Målat	Målat	Kapphylla
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Allrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Kökssnickerier enligt ritning Varmluftsugn Kyl repektive frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt Induktionshäll
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning Skjutdörrsgarderob i sovrum 1
WC/Dusch vån 1:	Klinker	Kakel	Målat	WC Planspegel ovan handfat med kommod Duschhörna - vikbar
WC/Dusch vån 2:	Klinker	Kakel	Målat	WC Spegelskåp ovan handfat med kommod Duschhörna - vikbar
Tvätt:	Klinker	Målat	Målat	Tvättmaskin Torktumlare Vask nedfälld i bänkskiva, vaskskåp Bänkskiva laminat Väggskåp Garderober Frånluftsvärmepump

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Förråd vid entré:	Betong	OSB skiva	OSB skiva	Isolerat
Förråd trädgårds sida:	Betong	OSB skiva	Råspont/ obehandlat	Oisolerat

Komplementsbyggnad

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Gemensamhets lokal:	Klinker	Träfiberskiva målad	Träpanel	Minikök, vask, blandare och kyl- skåp. Skåpsinredning enligt A-ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden

inklusive moms

103 261 560 kr

Likviditetsreserv

20 000 kr

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

103 281 560 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 14 100 000 kr för mark och 27 422 000 kr för byggnad uppdelat på 27 260 000 kr för bostäder och 162 000 kr för gemensamhetslokal.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	7 107 890	ca 3 mån	2,78	197 599	24 878	222 477
Lån 2	7 107 890	ca 2 år	2,80	199 021	24 878	223 899
Lån 3	7 107 890	ca 3 år	2,84	201 864	24 878	226 742
Lån 4	7 107 890	ca 5 år	2,98	211 815	24 878	236 693
Summa	28 431 560			810 299	99 511	909 810
Insatser	74 850 000					
Summa Finansiering	103 281 560					
Kapitalkostnader				810 299	99 511	909 810

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 2,2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 99 511 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BOA)	47 368 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm (BOA)	34 335 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	13 042 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	557 kr
5. Genomsnittligt belopp för el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) och sophämtning per BOA	220 kr
6. Driftskostnad kr per kvm upplåten lägenhetsarea	160 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	440 kr
8. Amortering per kvm (BOA)	46 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	103 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 6:

909 810

Driftskostnader, inklusive moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	47 000	
Styrelsearvode	23 000	
Revisionsarvode	12 000	
Föreningens administration	3 000	
Fastighetsförsäkring	26 000	
Jouravtal	9 500	
Städning	5 000	
Mark och trädgård	10 000	
Snöröjning (ej GA)	8 000	
Service tekniska installationer	10 000	
Gemensam vattenförbrukning	12 000	
El gemensam	20 000	
Sotning OVK (var 3 resp. 6 år)	8 000	
Löpande underhåll	22 000	
Vatten vidarefakturering	60 960	
TV, bredband och telefoni	43 440	
Snöröjning (GA)	8 000	
Mark (GA)	10 000	
Övrigt	10 850	
Summa driftskostnader ^{1,2}	348 750	348 750
Avsättning till yttre underhåll		65 400
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		1 323 960

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 10.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av kvarterets utformning, husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på graden av självförvaltning. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) El (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet. Vatten debiteras efter förbrukning.

Årsavgifter ¹			1 109 760
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			43 440
Årsavgift vatten ³			60 960
Hyresintäkter parkering elbil ⁴	2 platser	550 kr/plats/månad	13 200
Hyresintäkter parkering utomhus ⁴	23 platser	350 kr/plats/månad	96 600
Summa intäkter			1 323 960

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 172 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för vatten, debiteras månadsvis enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning. Moms tillkommer.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år med 30 % år ett och 15 % år två av den beräknade intäkten för fullt uthyrt. Föreningen kommer ha ytterligare fem parkeringsplatser varav fyra är avsedda för handikapps parkering och hyrs ut vid behov samt att en parkeringsplats är avsedd som gästparkering.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		PREL. ÅRSavgift Vatten ⁶		ÅRSavgift TOTALT ⁷	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Råfsgatan 30A	1	5 RoK	109	M	5,00%	3 750 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 30B	2	5 RoK	109	M	5,00%	3 750 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 30C	3	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 30D	4	5 RoK	109	M	5,00%	3 750 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 28A	5	5 RoK	109	M	5,00%	3 850 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 28B	6	5 RoK	109	M	5,00%	3 800 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 28C	7	5 RoK	109	M	5,00%	3 900 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 28D	8	5 RoK	109	M	5,00%	3 900 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 28E	9	5 RoK	109	M	5,00%	3 950 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26A	10	5 RoK	109	M	5,00%	3 800 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26B	11	5 RoK	109	M	5,00%	3 750 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26C	12	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26D	13	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26E	14	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26F	15	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26G	16	5 RoK	109	M	5,00%	3 700 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26H	17	5 RoK	109	M	5,00%	3 750 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 24A	18	5 RoK	109	M	5,00%	3 550 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 24B	19	5 RoK	109	M	5,00%	3 550 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
Råfsgatan 26C	20	5 RoK	109	M	5,00%	3 600 000	55 488	4 624	2 172	181	3 048	254
S:a	20 lgh		2 180		100,00%	74 850 000	1 109 760		43 440		60 960	
											1 214 160	

1) RoK = antal rum och kök.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.

3) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet

4) Årsavgiften är exklusive uppvärmning, sophämtning, vatten, hushållsel, TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Preliminär årsavgift för vatten, debiteras månadsvis enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras.

Moms tillkommer på kostnader som debiteras efter individuell mätning.

7) Kostnad för el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) och sophämtning tillkommer genom eget abonnemang och debiteras bostadsrättshavarna direkt av leverantör och nätagare. Kostnaden beräknas till cirka 2 000 kr/mån men varierar beroende på levnadsvanor samt hushålllets storlek.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	1 109 760	1 131 955	1 154 594	1 177 686	1 201 240	1 225 265	1 352 791	1 493 591
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	104 400	106 488	108 618	110 790	113 006	115 266	127 263	140 509
Arsavgift kr/m²	557	568	579	591	603	615	679	750
Övriga intäkter								
Hyresintäkter parkeringsplatser	109 800	111 996	114 236	116 521	118 851	121 228	133 846	147 776
Summa intäkter	1 323 960	1 350 439	1 377 448	1 404 997	1 433 097	1 461 759	1 613 900	1 781 876
Kapitalkostnader								
Räntor	810 299	807 463	804 484	801 354	798 066	794 613	774 544	748 870
Amorteringar	99 511	104 537	109 816	115 362	121 188	127 308	162 868	208 361
Driftskostnader	348 750	355 725	362 840	370 096	377 498	385 048	425 124	469 372
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift								225 420
Summa likviditetspåverkande kostnader	1 258 560	1 267 726	1 277 140	1 286 813	1 296 753	1 306 969	1 362 536	1 652 022
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	65 400	66 708	68 042	69 403	70 791	72 207	79 722	88 020
Akkumulerad fondavsättning	65 400	132 108	200 150	269 553	340 344	412 551	795 834	1 219 009
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	20 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	16 005	32 266	48 781	65 553	82 583	171 641	41 834
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	20 000	36 005	68 271	117 052	182 605	265 188	942 663	1 859 666
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	85 400	168 113	268 421	386 605	522 949	677 739	1 738 497	3 078 675
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	1 323 960	1 350 439	1 377 448	1 404 997	1 433 097	1 461 759	1 613 900	1 781 876
Avskrivning enl K3-regelverket	892 863	892 863	892 863	892 863	892 863	892 863	892 863	892 863
Årets redovisningsmässiga resultat	-727 952	-705 612	-682 739	-659 317	-635 331	-610 765	-478 631	-554 649

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	28 431 560	28 332 048	28 227 511	28 117 694	28 002 332	27 881 144	27 176 984	26 276 135

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 99 511 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	557	568	579	591	603	615	679	750
Antagen räntenivå + 1%	687	698	709	720	731	743	804	870
Antagen räntenivå + 2%	818	828	838	849	860	871	928	991
Antagen räntenivå - 1%	427	438	450	462	474	487	554	629
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	557	570	583	597	611	625	703	802
Antagen inflationsnivå + 2%	557	572	587	603	619	636	729	866
Antagen inflationsnivå - 1 %	557	566	576	585	595	605	657	697

I årsavgiften ingår kostnad för vatten (schablon) TV, bredband och telefoni men inte el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad).

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

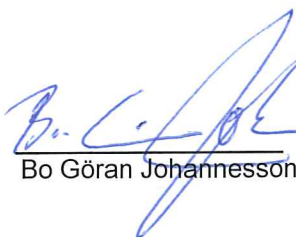
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen attt bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 12 mars 2020

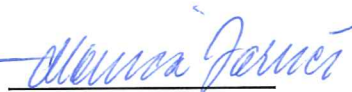
Bostadsrättsföreningen Knoppa



Eva Eriksson



Bo Göran Johansson



Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2020-03-12 för bostadsrättsföreningen Knoppa, org. nr: 769636-3717.

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 beräknad slutlig 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.

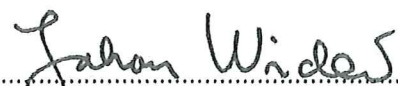
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm 2020-03-13


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 65 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-03-13 för Brf Knoppa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-05-31
2. Registreringsbevis	2020-02-26
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-03-12
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2020-03-12
5. Kreditoffert SEB	2019-02-08
6. Utdrag från fastighetsregistret	2020-02-13
7. Beräkning av taxeringsvärde	2020-02-20
8. Bygglovsbeslut	2018-10-18
9. Information från kontrollansvarig	2020-02-27
10. Specifikation av avskrivningskostnader bokslut 2020	Odaterad
11. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
12. Aktuella räntor per 2020-02-24	2020-02-24
13. Adressbeslut	2018-10-19
14. Tomtblad hus 1	odaterat

zw