

## **Ekonomisk Plan**

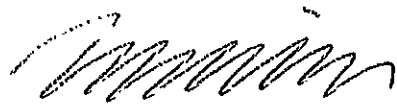
**Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1**  
organisationsnummer 769633-2183

### **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

Göteborg den 26 april 2021

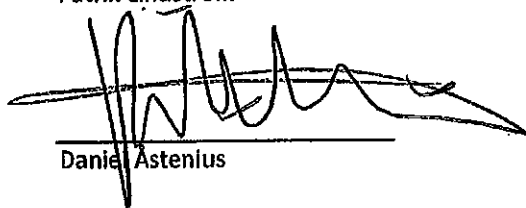
Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1



Patrik Lindström



Kerstin Brolén



Daniel Astenius

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1 med organisationsnummer 769633-2183, registrerades hos Bolagsverket 2016-11-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för 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 maj 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 1-1 Karlastaden ("Ek. Föreningen"), org.nr. 769633-1771, innehållande fastigheten Lindholmen 2:19 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 35 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 2:19
Kommun	Göteborg
Adress	Box 8869, 402 72 Göteborg
Tomtens areal	846 kvm
Bostadsarea	ca 12 911 kvm
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	257
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 257 lägenheter fördelade på 21 av husets totalt 73 plan.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 17-12-18
Bygglövs	Bygglövs beviljat för mark, schakt, spont, pålning, källare, garage, stomme och fasad under perioden 2017-07-07 - 2020-01-27.
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Ej	Elcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Separat mätare för respektive lägenhet.
<b>Servitut</b>	
	<u>Belastande</u> Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.
	<u>Förmån</u> Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	
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.
Fläkrum	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68.
Ventilation	FTX-system för bostäder.
Hiss	5 st
Bredband/TV/telefon	Fiberanslutning via Mediabolag eller GA
Förråd	Externa förråd i antingen källaren eller på vissa våningsplan.
Soppantering	Sopsug i hisshall, matavfall i markplan. Grovsoprum i källaren.
Parkerling	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
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	
Källare	Ja, två plan
Antal våningar	21
Uteplatser/balkonger	Betong med räcken.
Fönster och fönsterdörrar	Del av fasadsystemet, aluminium och glas.
Portar/dörrar	Metallpartier
Trapphus	Prefabricerade betong- och ståltrappor.
Badrum	Alla lägenheter utrustade med tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i badrum.
Postboxar	Separat rum i entréplan
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
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), kompakтуgn (1 rok) Helintegrerad kyl/frys (1-2 rok) Helintegrerad kyl och frys (3-4 rok) Mikrovågsugn (2-4 rok)

	Kolfilterfläkt
	Helintegrerad diskmaskin
	Stänkskydd av kvartskomposit
WC/Dusch/Tvättstuga	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	1 114 104 590 kr
Likviditetsreserv	1 000 000 kr
<b>Beräknad total anskaffningskostnad</b>	<b>1 115 104 590 kr</b>

### 4. Preliminär finansieringsplan

Lån <sup>1</sup>	Blindningstid <sup>2</sup>	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	rörligt	42 163 647	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 2	2 år	42 163 647	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 3	3 år	42 163 648	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 4	5 år	42 163 648	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
<b>Summa</b>		<b>168 654 590</b>	<b>3,25%</b>	<b>5 481 274</b>	<b>843 273</b>	<b>6 324 547</b>
<b>Insatser</b>		<b>946 450 000</b>				
<b>Summa finansiering</b>		<b>1 115 104 590</b>				

<sup>1)</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2)</sup> Annan fördelning och blindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

<sup>3)</sup> 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 465 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	278 000 000 kr
Mark bostäder	187 000 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>465 000 000 kr</b>

## 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, rondering samt hotellmedlemskap gym) erläggs med ett helt eller halvt belopp per lägenhet<sup>1</sup>.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	5 481 274
Driftkostnader exkl. hushållsel och vatten (inkl. varmvatten)	4 305 694
Uppvärmning fastighet	451 885
Kyla	292 398
El fastighet	123 193
Fönster-/fasadvätt	282 283
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel/stödning	261 892
GA installationssystem underhåll+reinvestering	156 763
Försäkring	168 489
Hissar	125 980
Styrelsearvode	67 500
Ekonomisk förvaltning	318 485
Revision	25 000
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	20 000
BIA Gemensamhetsytor (inkl. roofgarden, entréväning och kylrum)	47 383
Utvändig skötsel kvartersmark etc.	88 186
Bilpoolplatser	13 247
Renhållning/sophämtning	314 951
Serviceavgifter	1 608 057
Hushållsel	846 600
Vatten inkl. varmvatten	516 440
Fastighetsavgift, bostäder <sup>2</sup> samt fastighetsskatt värdeåret	0
Avsättningar till föreningens framtida underhåll <sup>3</sup>	645 550
Amortering	843 273
Reserv	400 000
<b>Summa beräknade kostnader år 1</b>	<b>13 038 831</b>
Avgår amorteringar	-843 273
Avgår avsättningar	-645 550
Avskrivningar <sup>4</sup>	6 660 668
<b>Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>18 210 676</b>
<b>INTÄKTER</b>	<b>(kr)</b>
Årsavgifter	10 067 734
Årsavgifter service	1 608 057
Årsavgifter hushållsel <sup>5</sup>	846 600
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten <sup>5</sup>	516 440
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>13 038 831</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

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

<sup>4</sup> 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 anskaffningskostnaden byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

<sup>5</sup> 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 80-270 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till en bilpoolsbil. Medlemskap ingår i årsavgiften. Medlem betalar för eventuell faktisk användning av bilpoolsbilen direkt till leverantören.

## 8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA <sup>1</sup> )	86 369 kr
Insatser (/BOA)	73 306 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	0 kr
Belåning år 1 (/BOA)	13 063 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA) <i>inklusive värme, hushållsel, kall-/varmvatten och serviceavgift (exklusive bredband/telefoni/TV)</i>	439 kr
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
Årsavgift år 1 (/BOA) <i>inklusive värme (exklusive hushållsel, kall-/varmvatten och bredband/telefoni/TV)</i>	780 kr
Årsavgift service år 1 (/BOA)	125 kr
Årsavgift hushållsel år 1 (/BOA)	66 kr
Årsavgift vatten inkl. varmvatten år 1 (/BOA)	40 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	127 kr
Amortering år 1 (/BOA)	65 kr

<sup>1)</sup> BOA - bostadsarea



## 9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter								
Årsavgifter	10 067 734	10 218 750	10 372 031	10 527 612	10 685 526	10 845 309	11 684 016	12 587 004
Årsavgifter service	1 608 057	1 632 178	1 656 661	1 681 510	1 706 733	1 732 334	1 866 216	2 010 444
Årsavgifter hushållsel	846 600	859 299	872 188	885 271	898 550	912 029	982 514	1 058 446
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten	516 440	524 187	532 049	540 030	548 131	556 353	599 350	645 670
Årsavgifter/m <sup>2</sup> , i genomsnitt	1 010	1 025	1 040	1 056	1 071	1 088	1 172	1 262
<b>Summa intäkter</b>	<b>13 038 831</b>	<b>13 234 413</b>	<b>13 432 930</b>	<b>13 634 424</b>	<b>13 838 940</b>	<b>14 046 524</b>	<b>15 132 096</b>	<b>16 301 565</b>
<b>KOSTNADER</b>								
Kapitalkostnader								
Ränta	5 481 274	5 453 868	5 425 119	5 394 961	5 363 325	5 332 171	6 323 895	6 023 773
Avskrivningar	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668
Drifkostnader	5 668 734	5 782 108	5 897 750	6 015 705	6 136 019	6 258 739	6 910 153	7 629 366
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	525 039
Reserv	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	-	-	-
<b>Summa kostnader</b>	<b>18 210 676</b>	<b>18 296 644</b>	<b>18 383 537</b>	<b>18 471 334</b>	<b>18 560 012</b>	<b>19 479 578</b>	<b>19 894 716</b>	<b>20 838 846</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-5 171 845</b>	<b>-5 062 231</b>	<b>-4 950 607</b>	<b>-4 836 910</b>	<b>-4 721 072</b>	<b>-5 433 054</b>	<b>-4 762 620</b>	<b>-4 537 282</b>
Avsättning yttre underhåll	645 550	658 461	671 630	685 063	698 764	712 739	786 922	868 825
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat	-5 171 845	-5 062 231	-4 950 607	-4 836 910	-4 721 072	-5 433 054	-4 762 620	-4 537 282
Årets avskrivningar	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668
Amorteringar	-843 273	-884 593	-927 938	-973 407	-1 021 104	-1 071 138	-1 360 577	-1 360 577
Likviditetsreserv	1 000 000							
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 645 550</b>	<b>713 844</b>	<b>782 123</b>	<b>850 351</b>	<b>918 492</b>	<b>156 476</b>	<b>537 471</b>	<b>762 810</b>
Ackumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)	1 645 550	2 359 394	3 141 517	3 991 868	4 910 359	5 066 835	6 990 752	11 369 175
Ackumulerad avsättning yttre underhållsfond	645 550	1 304 011	1 975 641	2 660 704	3 359 468	4 072 207	7 855 514	12 032 588

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av drifkostnader 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 843 273 kr år 1. och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

## 10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Antagen inflationsnivå<sup>1</sup> och</b>	<b>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</b>								
1. Antagen räntenivå		1 010	1 025	1 040	1 056	1 071	1 088	1 172	1 262
2. Antagen räntenivå + 1%		1 140	1 155	1 169	1 184	1 199	1 215	1 294	1 379
3. Antagen räntenivå + 2%		1 271	1 285	1 299	1 313	1 327	1 342	1 416	1 495
4. Antagen räntenivå - 1%		879	895	911	927	944	961	1 049	1 146
<b>Antagen räntenivå<sup>2</sup> och</b>	<b>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</b>								
1. Antagen inflationsnivå + 1%		1 010	1 030	1 050	1 071	1 093	1 115	1 233	1 366
2. Antagen inflationsnivå + 2%		1 010	1 034	1 060	1 087	1 114	1 143	1 299	1 485
3. Antagen inflationsnivå - 1%		1 010	1 020	1 030	1 041	1 051	1 062	1 116	1 172

<sup>1)</sup> Antagen inflation 2%.

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

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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.

## **INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§**

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1, org. nr 769633-2183 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 ekonomiska planen är enligt min bedömning riktiga. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Min bedömning är därför att den ekonomiska planen är hållbar.

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. Min bedömning är att Brf:s plan för lägenhetsfördelningen är förenlig med aktuell detaljplan och planhandling.

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 1:1:s ekonomiska plan föreligger.

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

- Kostnads kalkyl / Ekonomisk plan 2021 04 26
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:1 registreringsdatum 2016 11 11
- Bygglov 2019 02 04 avser nybyggnad av flerbostadshus mm-Karlatornet-Stomkonstruktion för källare och garage t.o.m level 10 (skede 1A)
- Förslag till beslut om bygglov med bilagor 2019 04 16
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion 2019 04 09
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet - fasad 2020
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017 02 07, rev. 2017 05 23 jämte planbeskrivning
- Klyvningsdokumentation
- Totalentreprenadavtal 2020 12 18
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden
- Beskrivning av projektet Karlastadens försäkringsskydd
- 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
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Garbo
- Beräkning av avskrivning Brf Karlatornet 1:1
- Lägenhetstabel Brf Karlatornet 1:
- Avtal Brf 1:1 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym 2017 12 05
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1 1:2 1:3
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:1
- BH1-1A03 10100-A-Planritningar
- Indikativt Affärsförslag Brf Karlatornet 1:1 Nordea
- Karlatornet inredningsbeskrivning
- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 2016 12 29
- Registerutdrag Lantmäteriet 3D Fastigheten 2:19
- Milestones utkast tidsplan 2020 11 17

- Utkast Sectional Completion 2020 11 17
- Indikativa Priser för Parkering
- Taxeringvärdesberäkning
- Värdeområde och riktvärdeskartor
- Uträkning latent skatteskuld
- Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1s stadgar registreringsdatum 2020 12 02
- Tilläggsavtal Garanti osålda lägenheter 2019 ....
- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i Ek. för Karlastaden 1:12017 03 24
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:1, 2020 06 29
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll 2020 06 29
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:1 2020 11 13
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll 2020 11 13
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:1 2021 02 02
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB 559185-8526. se § 12 stadgar 2020 11 13
- Bygglov 2019 04 23 För tornbyggnaden och fasaden
- Protokoll från tekniskt samråd 2019 09 20 och 2019 10 06
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad)
- Stämmoprotokoll per 2021-02-02 med stadgar som antogs vid samma tillfälle

Stockholm den 26 april 2021



Advokat Elias Martin  
Av Boverket godkänd intygsgivare

**BYGGRÅDET I VÄST AB**

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1, org. nr 769633-2183 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.

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.



BYGGRÅDET I VÄST AB

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för intygande av ekonomisk kalkyl.

- Kostnadskalkyl / Ekonomisk plan daterad 2021-04-26.
- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 daterad 2016-12-29.
- Registerutdrag Lantmäteriet 3D Fastigheten 2:19.
- Klyvningsdokumentation.
- Taxeringsberäkning.
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:1 daterad 2016-11-11.
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2020-06-29.
- Brf Karlatornet 1:1 stadgar daterad 2020-12-02.
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll daterad 2020-06-29.
- Protokoll extrastämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2020-11-13.
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll daterad 2020-11-13.
- Protokoll extrastämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2021-02-02.
- Stämmoprotokoll med stadgar som antogs vid samma tillfälle daterad 2021-02-02.
- Tilläggsgaranti osålda lägenheter.
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB 559185-8526 daterad 2020-11-13.
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Gar-Bo.
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017-02-07, rev 2017-05-23 jämte planbeskrivning.
- Bygglov för tornbyggnaden och fasaden daterad 2019-04-23.
- Bygglov avser nybyggnad av flerbostadshus mm, Karlatornet, stomkonstruktion för källare och garage t.o.m level 10 (Skede 1A). Daterad 2019-02-04.
- Förslag till beslut om bygglov med bilagor daterad 2019-04-16.
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion daterad 2019-04-09.
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet-fasad daterad 2020.
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad).
- Protokoll från tekniskt samråd daterad 2019-09-20 och 2019-10-06.
- Värdeområde och riskvärdeskartor.
- Uträkning latent skatteskuld.
- Beräknade avskrivningar Brf Karlatornet 1:1.





## BYGGRÅDET I VÄST AB

- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i ek. förening Karlastaden 1:1 daterad 2017-03-24.
- Indikativa priser för parkering.
- Indikativt affärsförslag Brf Karlatornet 1:1 Nordea.
- Avtal Brf 1:1 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym daterad 2017-12-05.
- Utkast Sectional Completion daterad 2020-11-17.
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden.
- Beskrivning av projektet Karlastadens försäkringsskydd.
- 1.8.1.4 Konsultansvar.
- 1.8.1.1 Allrisk, extra/merkostnad, ansvar.
- 1.8.1.2 Ansvar första Excess.
- 1.8.1.3 Ansvar andra Excess.
- Arkitektritningar BH1-1A03, 10100-A-Planritningar.
- Karlatornet inredningsbeskrivning.
- Totalentreprenadavtal daterad 2020-12-18.
- Milestones utkast tidplan daterad 2020-11-17.
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1, 1:2 och 1:3.
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:1.
- Lägenhetstabell Brf Karlatornet 1:1.

Borås den 27 april 2021

Peter Bloom  
Av Boverket godkänd intygsgivare