

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KAJPLATSEN
INRE HAMNEN

NORRKÖPING KOMMUN

ORG NR: 769640-9718

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</i>	2
<i>B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</i>	3
<i>C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1</i>	4
<i>D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING</i>	5-7
<i>E. NYCKELTAL</i>	8
<i>F. EKONOMISK PROGNOSE</i>	9
<i>G. KÄNSLIGHETSANALYS</i>	10
<i>H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</i>	11
<i>ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG</i>	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen Inre Hamnen, Norrköping kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 19 juli 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler 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 bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra två byggnader med 40 bostadsrättslägenheter på fastigheten Kolgården 2 i Norrköpings kommun.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten via köpekontrakt.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Byggstarten har påbörjats i juni månad 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under december 2024. Inflyttning beräknas ske under mars 2025.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de lägenheter som inte är upplåtna.

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

Bygglov beviljades den 17 februari 2022. Startbesked erhöles den 19 juni 2023.

Nyttjanderättsavtal upprättas avseende hyra av parkeringsplatser i p-hus på annan fastighet. Hyrestid 15 år.

Det finns en tidigare kostnadskalkyl daterad 2023-08-17.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kostnad för uppdraget innefattande fastigheten inklusive entreprenaden,
m.m. inklusive mervärdesskatt, fastighetsskatt för bostäder
t o m värdeåret samt byggherrekostnader 211 093 000 kr

Likviditetsreserv 50 000 kr

Återbetalning av mervärdesskatt ¹ -93 000 kr

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 211 050 000 kr

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende solceller inkl. installation och installation och mätutrustning för IMD, om 93 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 93 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir längre än 93 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Avskrivningsunderlag beräknas till: 167 783 894 kr
K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättshavarna.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnaderna avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer sannolikt att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- ⁴ garanti	Amortering ⁵ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	12 110 000	1 år	5,20	629 720	-84 770	84 770	629 720
	12 110 000	2 år	5,10	617 610	-72 660	84 770	629 720
	12 110 000	3 år	5,00	605 500	-60 550	84 770	629 720
Summa	36 330 000			1 852 830	-217 980	254 310	1 889 160
Insatser	150 018 625						
Upplåtelseavgift	24 701 375						
Summa Finansiering	211 050 000						

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	97 080
Driftkostnader exklusive TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel	895 720
TV, bredband och telefoni	95 772
Vatten inklusive uppvärmning av vatten inklusive mervärdesskatt	100 200
Hushållsel inklusive mervärdesskatt	281 628
Fastighetsavgift, bostäder ⁵	0
Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar	3 359 560 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

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

³ Räntor för lån är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

⁴ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,5 % under respektive låns första bindningstid då de 3 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga tre lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁵ Beräknad amortering ca. 0,7% år 1-5 och därefter årlig uppräkningsfaktor om 2%.

⁶ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkningen sker därefter mot verklig förbrukning.

Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 882 212
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	95 520
Årsavgifter varmvatten ²	100 200
Årsavgifter hushållsel ³	281 628
Summa beräknade intäkter år 1	3 359 560 kr

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 199 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 200 kronor eller 250 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 2,50 kr/kWh inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
B-1002	120,0	4-5	RoK U	4 956 000	1239000	6 195 000	3,602	1 308 607	103 817	2 388	8 850	3 000	10 908
B-1001	67,5	2,5	RoK U	2 716 000	679000	3 395 000	2,157	783 638	62 169	2 388	5 380	2 400	4 584
B-1102	119,5	4-5	RoK B	5 436 000	1359000	6 795 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
B-1101	82,5	3	RoK B	3 036 000	759000	3 795 000	2,570	933 681	74 073	2 388	6 372	2 400	7 284
B-1202	119,5	4-5	RoK B	5 756 000	1439000	7 195 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
B-1301	82,5	3	RoK B	3 436 000	859000	4 295 000	2,570	933 681	74 073	2 388	6 372	2 400	7 284
B-1402	119,5	4-5	RoK B	6 636 000	1659000	8 295 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
B-1401	82,5	3	RoK B	3 596 000	899000	4 495 000	2,570	933 681	74 073	2 388	6 372	2 400	7 284
B-1502	119,5	4-5	RoK B	7 196 000	1799000	8 995 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
B-1501	82,5	3	RoK B	3 996 000	999000	4 995 000	2,570	933 681	74 073	2 388	6 372	2 400	7 284
A-1001	47,5	2	RoK U	1 596 000	399000	1 995 000	1,607	583 823	46 317	2 388	4 059	2 400	4 584
A-1103	78,5	3	RoK B	2 796 000	699000	3 495 000	2,460	893 718	70 902	2 388	6 108	2 400	7 284
A-1203	78,5	3	RoK B	3 000 000	750000	3 750 000	2,460	893 718	70 902	2 388	6 108	2 400	7 284
A-1202	84,5	3	RoK B	3 436 000	859000	4 295 000	2,625	953 663	75 658	2 388	6 504	2 400	7 284
A-1201	47,0	2	RoK B	1 836 000	459000	2 295 000	1,593	578 737	45 914	2 388	4 025	2 400	4 584
A-1302	84,5	3	RoK B	3 596 000	899000	4 495 000	2,625	953 663	75 658	2 388	6 504	2 400	7 284
A-1301	47,0	2	RoK B	1 916 000	479000	2 395 000	1,593	578 737	45 914	2 388	4 025	2 400	4 584

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B= Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och hushållsel.

⁹ Innefattar varmvatten.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtese- avgift (kr)	Insats + upplåtese- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
A-1403	78,0	3 RoK	B	3 436 000	859000	4 295 000	2,446	888 632	70 499	2 388	6 074	2 400	7 284
A-1402	88,0	3 RoK	B	4 796 000	1199000	5 995 000	2,722	988 903	78 454	2 388	6 737	2 400	7 284
A-1503	119,5	5 RoK	B	7 196 000	1799000	8 995 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
C-1002	71,0	2 RoK	U	2 396 000	599000	2 995 000	2,254	818 878	64 965	2 388	5 613	2 400	4 584
C-1102	33,5	1 RoK	B	1 356 000	339000	1 695 000	1,222	443 953	35 221	2 388	3 134	2 400	4 584
C-1101	89,0	3 RoK	B	3 196 000	799000	3 995 000	2,749	998 712	79 232	2 388	6 802	2 400	7 284
C-1203	73,0	2 RoK	B	2 760 000	690000	3 450 000	2,309	838 860	66 550	2 388	5 745	2 400	4 584
C-1302	73,0	3 RoK	B	2 876 000	719000	3 595 000	2,309	838 860	66 550	2 388	5 745	2 400	7 284
A-1003	67,5	2 RoK	U	3 309 125	85875	3 395 000	2,157	783 638	62 169	2 388	5 380	2 400	4 584
A-1002	85,0	3 Rok	U	3 895 125	99875	3 995 000	2,639	958 749	76 062	2 388	6 538	2 400	7 284
A-1102	84,5	3 RoK	B	3 895 125	99875	3 995 000	2,625	953 663	75 658	2 388	6 504	2 400	7 284
A-1101	47,0	2 RoK	B	2 140 125	54875	2 195 000	1,593	578 737	45 914	2 388	4 025	2 400	4 584
A-1303	78,5	3 RoK	B	3 992 625	102375	4 095 000	2,460	893 718	70 902	2 388	6 108	2 400	7 284
A-1401	47,0	2 RoK	B	2 627 625	67375	2 695 000	1,593	578 737	45 914	2 388	4 025	2 400	4 584
A-1501	46,5	2 RoK	B	2 822 625	72375	2 895 000	1,580	574 014	45 539	2 388	3 994	2 400	4 584
A-1502	88,0	3 Rok	B	6 332 625	162375	6 495 000	2,722	988 903	78 454	2 388	6 737	2 400	7 284
B-1201	82,5	3 RoK	B	3 992 625	102375	4 095 000	2,570	933 681	74 073	2 388	6 372	2 400	7 284
B-1302	119,5	5 RoK	B	7 600 125	194875	7 795 000	3,588	1 303 520	103 414	2 388	8 817	3 000	10 908
C-1001	85,5	3 RoK	U	3 656 250	93750	3 750 000	2,653	963 835	76 465	2 388	6 571	2 400	7 284
C-1103	73,0	2 RoK	B	3 266 250	83750	3 350 000	2,309	838 860	66 550	2 388	5 745	2 400	4 584
C-1202	33,0	1 RoK	B	1 750 125	44875	1 795 000	1,208	438 866	34 817	2 388	3 100	2 400	4 584
C-1201	89,0	3 RoK	B	3 895 125	99875	3 995 000	2,749	998 712	79 232	2 388	6 802	2 400	7 284
C-1301	83,5	3-4 RoK	B	3 895 125	99875	3 995 000	2,598	943 853	74 880	2 388	6 439	2 400	7 284
diff.							0,003	1 090	85				
SUMMA	3 198,0			150 018 625	24 701 375	174 720 000	100,000	36 330 000	2 882 212	95 520		100 200	281 628

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B= Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och hushållsel.

⁹ Innefattar varmvatten.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	65 994 kr
Insatser och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	54 634 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	11 360 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	901 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	149 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	1 051 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	429 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	17 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	46 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	555 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	80 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	122 kr

F. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 881 960	2 939 599	2 998 391	3 058 359	3 119 526	3 181 917	3 513 093	3 878 739
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	477 589	487 141	496 884	506 821	516 958	527 297	582 178	642 772
Årsavgift kr/m²	1 051	1 072	1 093	1 115	1 137	1 160	1 281	1 414
Övriga intäkter								
Summa intäkter	3 359 549	3 426 740	3 495 275	3 565 180	3 636 484	3 709 214	4 095 271	4 521 511
Driftskostnader	1 373 309	1 400 775	1 428 791	1 457 366	1 486 514	1 516 244	1 674 056	1 848 293
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	88 989
Summa	0	0	0	0	0	0	0	88 989
Kapitalkostnader								
Räntor	1 852 830	1 839 860	1 826 890	1 813 921	1 800 951	1 717 864	1 651 719	1 578 689
Räntegaranti	-217 980	-133 210	-60 550					
Avskrivningar	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839
Summa kostnader	4 685 998	4 785 264	4 872 970	4 949 126	4 965 304	4 911 947	5 003 614	5 193 810
Årets resultat¹	-1 326 449	-1 358 524	-1 377 695	-1 383 946	-1 328 820	-1 202 734	-908 342	-672 299

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	97 080	99 022	101 002	103 022	105 083	107 184	118 340	130 657
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	97 080	196 102	297 104	400 126	505 208	612 392	1 181 339	1 809 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 326 449	-1 358 524	-1 377 695	-1 383 946	-1 328 820	-1 202 734	-908 342	-672 299
Årets avskrivning	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839	1 677 839
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	351 390	319 315	300 144	293 893	349 019	475 105	769 497	1 005 540
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-254 310	-254 310	-254 310	-254 310	-254 310	-259 396	-286 394	-316 203
Årets kassaflöde	147 080	65 005	45 834	39 583	94 709	215 709	483 103	689 337

Kassabehållning inkl. fondavsättning

147 080 212 085 257 918 297 502 392 211 607 920 2 478 058 5 678 563

Låneskuld

36 330 000 36 075 690 35 821 380 35 567 070 35 312 760 35 058 450 33 708 542 32 218 134

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 254 310 kr år 1-5 därefter en årlig höjning med 2 %.

Medelränta år 1-5 är 5,1 % och år 6-16 är 4,9 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1051	1072	1093	1115	1137	1160	1281	1414
Antagen räntenivå + 1%	1051	1109	1168	1226	1248	1269	1386	1515
Antagen räntenivå + 2%	1051	1147	1242	1337	1358	1379	1491	1615
Antagen räntenivå - 1%	1051	1034	1018	1004	1027	1050	1175	1313
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1051	1076	1102	1129	1157	1185	1338	1516
Antagen inflationsnivå + 2%	1051	1081	1112	1144	1177	1212	1401	1633
Antagen inflationsnivå - 1%	1051	1067	1084	1101	1118	1135	1228	1325

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 5,1 % och år 6-16 är 4,9 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser 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 kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 4 på sidan 4. Räntegarantin avvecklas succesivt under de första 3 åren.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kajplatsen Inre Hamnen

Ulrika Jakobsson

Stefan Gustavsson

Sara Rahm

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Kajplatsen Inre hamnen, org nr: 769640-9718.

Kostnadskalkylen 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 kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

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

Bilaga till granskningsintyg för Brf Kajplatsen Inre hamnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2022-07-19
Registreringsbevis	2023-06-20
Uppdragsavtal totalentreprenad och fastighetsförvärv	2023-06-12
Kreditoffert	2023-05-04
Ränteindikation	2023-12-13
Nyttjanderättsavtal	2021-02-12
Bygglov	2022-02-17
Startbesked	2023-06-19
Försäkringsbevis entreprenad och montage, If, 2023	2022-12-01
Bekräftelse solceller ritning hus 1 , takplan A-41-1-1172	2023-04-19
Tilläggsavtal till uppdragsavtal (räntegaranti)	2023-07-06
Bofakta för bekräftelse av uteplatser	odaterade

Verifikat

Transaktion 09222115557506793969

Dokument

Uppdaterad kostnadskalkyl Kajplatsen

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-12-14 13:44:25 CET (+0100) av Sara Rahm (SR)

Färdigställt 2023-12-15 10:45:31 CET (+0100)

Signerare

Sara Rahm (SR)

Skanska/BoKlok

Personnummer 9501165485

Org. nr 5560339086

sara.rahm@skanska.se

+46723932031



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA RAHM"

Signerade 2023-12-14 13:45:03 CET (+0100)

Ulrika Jakobsson (UJ)

Personnummer 7710277521

ulrika@vikeberget.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA JAKOBSSON"

Signerade 2023-12-14 22:58:18 CET (+0100)

Stefan Gustavsson (SG)

Personnummer 195705242559

stefangust57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN GUSTAVSSON"

Signerade 2023-12-15 07:59:31 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW)

Personnummer 6501310020

mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2023-12-15 10:45:31 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506793969

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
LENNMOR"
Signerade 2023-12-15 08:11:31 CET (+0100)

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

