

## **Kostnadskalkyl**

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

### **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

*Rev*

*Ab*

*TH*

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Kajen, Oskarshamns kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i januari 2019. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Föreningen och Nivogradnja Bygg AB. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från maj 2019. Upplåtelseavtal skall tecknas under tredje kvartalet 2020 eller senast 1 december 2020.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) ska ställas av bank eller försäkringsbolag.

*[Handwritten signatures]*

## 2. Beskrivning av fastigheten

|                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning      | Oskarshamn Nalle 1                                                                                                                    |
| Adress                    | Fanérgatan 2, 572 32 Oskarshamn                                                                                                       |
| Boarea (ca)               | 1 941 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Gästlägenhet (ca)         | <u>36 m<sup>2</sup></u>                                                                                                               |
| Totalarea (ca)            | 1 977 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Byggnadernas utformning   | Flerbostadshus, 1 st bostadsbyggnad i 5 stycken bostadsvåningsplan innehållande 23 stycken bostadslägenheter.                         |
| Byggnadsår                | Nybyggnation med färdigställande år 2020.                                                                                             |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan: För Laxen 10 mfl fastigheter, Norra inre hamnen 2017-06-13 Akt:0882-P586                                                  |
| Taxeringsvärde            | Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 25 830 000 kr varav 22 200 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2019) |
| Typkod                    | Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, bostäder).                                                                      |
| Försäkringar              | Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad         |
| Gemensamhetsanläggning    | Finns ej                                                                                                                              |

### Gemensamma anordningar och installationer

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Gårdsplan | Enstaka planteringar i sydvästra hörnet av fastigheten.                               |
| Övrigt    | I markplan finns en gästlägenhet, cykelrum, lägenhetsförråd, miljörum samt apparatrum |

*Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.*



### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                       |                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund                 | Isolerad betongplatta på mark.                                                                |
| Stomme                | Betong                                                                                        |
| Bjälklag              | Betong                                                                                        |
| Fasader               | Tegel                                                                                         |
| Yttertak              | Papp                                                                                          |
| Fönster               | 3 - glas isolerglasfönster med aluminiumbeklädd utsida                                        |
| Balkonger/terrasser   | Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats.                                               |
| Trapphus              | 1 st trapphus, trappa och vilplan av betong samt granitkeramikbeläggning, målade betongväggar |
| Uppvärmningssystem    | Fjärrvärme via radiatorsystem.                                                                |
| Ventilation           | FTX lägenhetsaggregat                                                                         |
| El- och VA-anslutning | Kommunal el- resp. VA-nät.                                                                    |
| Hiss                  | 1 st hiss                                                                                     |
| Kabel-TV & Bredband   | Ledningssystem med uttag för kabel-tv, tel och bredband.<br>(Eget abonnemang krävs)           |

### Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum                 | Golv                                                                                                                               | Väggar |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Rum                 | Parkett                                                                                                                            | Målat  |
| Kök                 | Parkett                                                                                                                            | Målat  |
| Badrum              | Klinker alt granitkeramik                                                                                                          | Kakel  |
| Utrustning i kök    | Skåp och luckor, bänkskiva av laminat, kyl och frys, spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn/micro och diskmaskin. Stänkskydd av kakel. |        |
| Utrustning i badrum | Wc-stol, dusch, kommod, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, komfortgolvvärme                                       |        |

*För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).*

LEB  
R  
TF

### 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Norra Kajen, org. nr 769637-3138 är beräknad till en summa om 80 397 500 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare ingår en fond på 100 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

| Kostnadsslag  | (kr)                 |
|---------------|----------------------|
| Köpeskillning | 80 397 500 kr        |
| Kassa         | 100 000 kr           |
| <b>Totalt</b> | <b>80 497 500 kr</b> |

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i maj 2019. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Nedan kalkylränta har cirka 0,50% marginal jämfört med rådande marknadsläge.

| Källa            | Belopp<br>(kr)       | Ränta<br>(%) | Ränta<br>(kr)     | Amortering*<br>(kr) | Bindningstid<br>(år) |
|------------------|----------------------|--------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Lån              | 8 604 167 kr         | 2,00%        | 172 083 kr        | 43 021 kr           | 1 år                 |
| Lån              | 8 604 167 kr         | 2,25%        | 193 594 kr        | 43 021 kr           | 3 år                 |
| Lån              | 8 604 167 kr         | 2,50%        | 215 104 kr        | 43 021 kr           | 5 år                 |
| <b>Summa lån</b> | <b>25 812 500 kr</b> |              |                   |                     |                      |
| Insatser         | 54 685 000 kr        |              |                   |                     |                      |
| <b>Totalt</b>    | <b>80 497 500 kr</b> |              | <b>580 781 kr</b> | <b>129 063 kr</b>   |                      |

\*Rak amortering om 0,5%

NRV

8

TA

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 278 kr/kvm (BOA och LOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Ifall avskrivningar görs, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens BOA och LOA.

| Kostnadsslag               | (kr)         | (kr/m2) |
|----------------------------|--------------|---------|
| Kapitalkostnader enl ovan  | 709 844 kr   | 359 kr  |
| Drift/underhållskostnader: | (kr)         | (kr/m2) |
| Löpande underhåll          | 60 000 kr    | 30 kr   |
| Styrelse och revisor       | 40 000 kr    | 20 kr   |
| Ekonomisk förvaltning      | 60 000 kr    | 30 kr   |
| Fastighetsskötsel/städning | 55 000 kr    | 28 kr   |
| Försäkring                 | 30 000 kr    | 15 kr   |
| Renhållning/sophantering   | 35 000 kr    | 18 kr   |
| Vatten/avlopp/el           | 100 000 kr   | 51 kr   |
| Värme bostäder             | 120 000 kr   | 61 kr   |
| Kabel TV/Hiss              | 50 000 kr    | 25 kr   |
| Summa                      | 550 000 kr   | 278 kr  |
| GA/Samfällighet            | 0 kr         | 0 kr    |
| Fastighetsskatt            | 0 kr         | 0 kr    |
| Yttre fond                 | 59 310 kr    | 30 kr   |
| Totalt                     | 1 319 154 kr | 667 kr  |

*Handwritten signature and initials*



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

| Kostnadsslag  | (kr)                |
|---------------|---------------------|
| Årsavgifter   | 1 319 154 kr        |
| Hysesintäkter | 0 kr                |
| <b>Totalt</b> | <b>1 319 154 kr</b> |

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående 23st lägenheterna presenteras nedan. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

| Lgh-nr              | Vån<br>plan | Antal<br>rum | Typ | Area*<br>ca<br>(m2) | And.tal<br>-<br>(%) | Insats<br>(kr)    | Årsavg<br>(kr)   | Årsavg<br>(kr/mån) |
|---------------------|-------------|--------------|-----|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 1104                | 1           | 3-4          | rok | 104                 | 5,36%               | 2 750 000         | 70 681           | 5 890              |
| 1204                | 2           | 3-4          | rok | 104                 | 5,36%               | 2 995 000         | 70 681           | 5 890              |
| 1304                | 3           | 3-4          | rok | 104                 | 5,36%               | 3 350 000         | 70 681           | 5 890              |
| 1404                | 4           | 3-4          | rok | 104                 | 5,36%               | 3 595 000         | 70 681           | 5 890              |
| 1105                | 1           | 2,5          | rok | 67                  | 3,45%               | 1 695 000         | 45 535           | 3 795              |
| 1205                | 2           | 2,5          | rok | 67                  | 3,45%               | 1 825 000         | 45 535           | 3 795              |
| 1305                | 3           | 2,5          | rok | 67                  | 3,45%               | 1 995 000         | 45 535           | 3 795              |
| 1405                | 4           | 2,5          | rok | 67                  | 3,45%               | 2 150 000         | 45 535           | 3 795              |
| 1002                | BV          | 3            | rok | 80                  | 4,12%               | 1 995 000         | 54 370           | 4 531              |
| 1103                | 1           | 3            | rok | 80                  | 4,12%               | 1 995 000         | 54 370           | 4 531              |
| 1203                | 2           | 3            | rok | 80                  | 4,12%               | 2 195 000         | 54 370           | 4 531              |
| 1303                | 3           | 3            | rok | 80                  | 4,12%               | 2 350 000         | 54 370           | 4 531              |
| 1403                | 4           | 3            | rok | 80                  | 4,12%               | 2 495 000         | 54 370           | 4 531              |
| 1001                | BV          | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 195 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1102                | 1           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 195 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1202                | 2           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 395 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1302                | 3           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 550 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1402                | 4           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 695 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1101                | 1           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 150 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1201                | 2           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 350 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1301                | 3           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 495 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1401                | 4           | 3            | rok | 88                  | 4,53%               | 2 650 000         | 59 807           | 4 984              |
| 1003                | BV          | 2            | rok | 65                  | 3,35%               | 1 625 000         | 44 176           | 3 681              |
| <b>Totalt lgh</b>   |             |              |     | <b>1941</b>         | <b>100,00%</b>      | <b>54 685 000</b> | <b>1 319 154</b> | <b>109 929</b>     |
| <b>Gästlägenhet</b> |             |              |     | <b>36</b>           |                     |                   |                  | <b>0</b>           |
| <b>Totalt</b>       |             |              |     | <b>1977</b>         |                     |                   |                  | <b>0</b>           |

\*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

WPR B TP



## 8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

| Nyckeltal                                         | (kr/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Anskaffningsvärde BTA*                         | 33 931 kr            |
| 2. Insatser och upplåtelseavgifter                | 28 174 kr            |
| 3. Lån per kvm                                    | 13 056 kr            |
| 4. Årsavgift                                      | 680 kr               |
| 5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift    | 0 kr                 |
| 6. Driftskostnader                                | 278 kr               |
| 7. Hyresintäkter                                  | 0 kr                 |
| 8. Kassaflöde                                     | 667 kr               |
| 9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar | 380 kr               |

\*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

MS L H

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,25%.

| Likviditetsprognos (kr)          |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| År                               | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2029    | 2034    |
| Bedömd inflation                 | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    | 2,0%    |
| Bedömd snittränta                | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   | 2,25%   |
|                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| <b>Intäkter</b>                  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Årsavgifter                      | 1319154 | 1345537 | 1372448 | 1399897 | 1427894 | 1456452 | 1608041 | 1775407 |
| Övriga intäkter                  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| <b>Summa</b>                     | 1319154 | 1345537 | 1372448 | 1399897 | 1427894 | 1456452 | 1608041 | 1775407 |
| <b>Drift/underhållskostnader</b> |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Drift/uh                         | 550000  | 561000  | 572220  | 583664  | 595338  | 607244  | 670447  | 740228  |
| GA/Samfällighet                  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Fastighetsskatt                  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 75148   |
| <b>Summa</b>                     | 550000  | 561000  | 572220  | 583664  | 595338  | 607244  | 670447  | 783705  |
| <b>Finansiella utgifter</b>      |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Låneräntor                       | 580781  | 574973  | 569166  | 563358  | 557550  | 551742  | 522703  | 508184  |
| Amorteringar                     | 129063  | 258125  | 258125  | 258125  | 258125  | 258125  | 258125  | 258125  |
| <b>Summa</b>                     | 709844  | 833098  | 827291  | 821483  | 815675  | 809867  | 780828  | 766309  |
|                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Ingående kassa                   | 100000  |         |         |         |         |         |         |         |
| Ackumulerat förvaltningsnetto    | 59310   | -48562  | -27063  | -5251   | 16882   | 39341   | 156766  | 225394  |
| <b>Likviditet</b>                | 159310  | 110748  | 83685   | 78435   | 95316   | 134657  | 680137  | 1710315 |

| Resultatprognos                   |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelseintäkter                   | 1319154 | 1345537 | 1372448 | 1399897 | 1427894 | 1456452 | 1608041 | 1775407 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivning | 550000  | 561000  | 572220  | 583664  | 595338  | 607244  | 670447  | 783705  |
| Avskrivningar*                    | 690989  | 690989  | 690989  | 690989  | 690989  | 690989  | 690989  | 690989  |
| Räntekostnader                    | 580781  | 574973  | 569166  | 563358  | 557550  | 551742  | 522703  | 508184  |
| <b>Resultat</b>                   | -502616 | -481426 | -459927 | -438115 | -415982 | -393523 | -276098 | -207470 |

\*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

MEV R <#



## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 680 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten, avlopp och elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

| Känslighetsanalys                   | (kr/m2 BOA) | Ökning |
|-------------------------------------|-------------|--------|
| Dagens avgiftsnivå                  | 680 kr      | 0,00%  |
| Vatten/avlopp/el +25%               | 13 kr       | 1,90%  |
| Hyresintäkt - 30%                   | 0 kr        | 0,00%  |
| Ökad belåning 10% av taxeringsvärde | 26 kr       | 3,79%  |

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

| Känslighetsanalys Inflation (kr/m2) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2029 | 2034 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Inflation + 1%                      | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   |
| Utgifter och avsättning             | 314  | 323  | 333  | 343  | 353  | 364  | 422  | 489  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning) | 366  | 429  | 426  | 423  | 420  | 417  | 402  | 395  |
| Övriga intäkter                     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Avgift                              | 680  | 753  | 759  | 766  | 774  | 781  | 824  | 884  |

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

| Känslighetsanalys låneränta (kr/m2) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2029 | 2034 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Låneränta + 1%                      | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  |
| Utgifter och avsättning             | 314  | 320  | 327  | 333  | 340  | 347  | 383  | 422  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning) | 499  | 561  | 557  | 552  | 548  | 544  | 522  | 511  |
| Övriga intäkter                     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Avgift                              | 813  | 881  | 883  | 885  | 888  | 890  | 905  | 934  |

LRV B <E



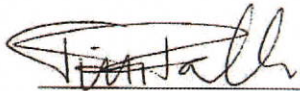
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

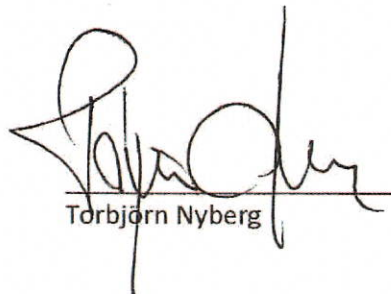
Göteborg 2019-05-22



Daniel Bruun



Titti Falk



Torbjörn Nyberg

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Norra Kajen, org.nr. 769637-3138, i Oskarshamns kommun, undertecknad 2019-05-22, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Angiven anskaffningskostnad är preliminär.

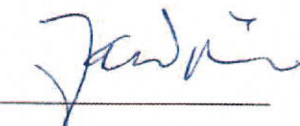
Intygsgivarna har båda ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 190522  
Kostnadskalkyl daterad 190522  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190312  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerad 190312  
Utkast Entreprenadkontrakt, Nivogradnja Bygg AB  
Köpekontrakt, 190527  
Aktieöverlåtelseavtal, 190527  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, BJC Group AB, 190522  
Bygglovsansökan, 190416  
Ritningar, 190409  
Taxeringvärdeberäkning 190301  
Fastighetsdatautdrag, 190306  
Marknadsvärdering lägenheter, Pontuz Löfgren AB, Kalmar, 190326  
Ränteoffert, Högsby Sparbank, 190620  
Offert ek förvaltning, Nordisk BRF och Fastighetsservice, giltig till 191231  
Offert fastighetsförvaltning, Nordevent Stångskär, 190320  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kalmar Län, 190524  
Stämmoprotokoll 190522

Växjö 2019-06-20

Växjö 2019-06-20



Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.