

23 januari 2022

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ESPLANADEN I HJÄRUP

STAFFANSTORPS KOMMUN
(769640-9742)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 10
G	Beräkning av föreningens årliga insatser och avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Hjärup, org. nr. (769640-9742), i Staffanstorps kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 56 lägenheter fördelat på två 4 våningshus. Varje lägenhet har även tillhörande förråd i eller utanför bostaden. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q1 2024. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under Q1 2026. Upplåtelse beräknas ske under Q4 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etcetera grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt ej är upplåtna. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till ca 3,5 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Hjärup 4:308 i Staffanstorps kommun, kommer att innehas med äganderätt
Adress:	Ej fastställd ännu
Fastigheternas areal:	ca 3 863 kvm
Bostadsarea, BOA:	3930 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2022-12-02

Bebyggelsen utgörs av två 4 våningshus fördelat på 56 lägenheter i varierande storlek mellan 35–98 kvm.

Uteplatser/Förråd

För lägenheter i markplan ingår uteplats i upplåtelsen enligt markritning.

Uteplatserna är finplanerade med plattor, häckar, skärmlänk och till vissa finns även kantstöd och/eller stödmurar och räcke. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av uteplats och markytor inom den egna "tomten".

Alla lägenheter har förråd på ca 4 kvm beläget i lägenheten eller i miljöhuset på gården.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen innehar totalt 45 parkeringsplatser varav 20 platser har laddmöjlighet för elbil. På föreningens fastighet finns 1 miljöhus med förråd samt undercentral och allmänna ytor med bord och bänkar. På fastigheten finns även sandlåda.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	4 våningar
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betongväggar och pelare som bär bjälklag
Bjälklag	Betongbjälklag
Utfackningsväggar	Finns
Yttertak	Papp
Fasad	Tegelfasad med inslag av trä
Dörrsnickerier	Entrédörr stål/aluminium
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar/bärande	Betongvägg
Innerväggar/ej bärande	Gips
Kök	Inredning från Marbodal. Vitvaror: Fabrikat Siemens, vitt.
Uppvärmningssystem	Gas, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX (Mekaniska till- och frånluft med värmeåtervinning i lägenheterna
TV/data/tele	Internt fibernät, multimediauttag i sovrum samt vardagsrum.

Allmänna utrymme

Trapphus golv	Klinker
Väggar	Vitmålade
Trappa	Betong, ledare och trappräcke i stål.
Tak	Målade i vitt med akustikundertak i erforderlig omfattning.
Hiss	Hiss från Schindler, hastighet 1,0 m/s
Post mm	Postbox i entré för lägenheter försedda med namnskylt och låscylinder. Anslagstavla och våningsregister. Tidningshållare utanför lägenhetsdörr.
Övrigt	Dörrautomatik på entré- och miljörumsdörr. Porttelefon på huvudentré och kodlås på allmänna dörrar.

Miljöhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Trä
Yttertak	Sedumtak
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk
Cykelparkering	Cykelförvaring på fastigheten. Cykelställ i galvad metall.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålade betong alt gips	Vitmålade betong
Kök	Ekgolv	Vitmålade betong alt gips	Vitmålade betong
WC/D/T och WC/D	Klinker	Kakel	Vitmålade gipstak
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålade betong alt gips	Vitmålade betong
Sovrum	Ekgolv	Vitmålade betong alt gips	Vitmålade betong

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS
FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag.	28 306 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 280 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	163 264 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	191 570 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	44 750 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	146 820 000 kr
Summa beräknad finansiering	191 570 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 917 000	120	1 år	4,50	rak 120 år	671 265	124 308	795 573
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 917 000	120	2 år	4,50	rak 120 år	671 265	124 308	795 573
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 916 000	120	4 år	4,50	rak 120 år	671 220	124 300	795 520
Summa lån	44 750 000		snitt	4,50%		2 013 750	372 916	2 386 666
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	146 820 000							
Föreningens projektkostnad	191 570 000							
Kapitalutgifter						2 013 750	372 916	2 386 666
Driftskostnader, föreningens gemensamma						313 kr/m ² BOA	1 231 840	
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						30 kr/m ² BOA	118 000	
Varmvatten						71 kr/m ² BOA	280 000	
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								4 016 506

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 44 750 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,5 %	2 013 750
Amortering 120 år enligt erhållen offert	372 916
Beräknad kapitalutgift år 1	2 386 666
Driftkostnader och övriga kostnader	1 231 840
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	118 000
Varmvatten	280 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	4 016 506

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 280 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från SEB är 3,83% (2023-01-16) med ett amorteringskrav om 0,8% (120år).

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 163 264 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 361 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1
Driftskostnader	
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	79 834
Teknisk förvaltning	120 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	55 006
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme	340 000
Vatten, avlopp	250 000
El, gemensam	120 000
Sophämtning, avfall	60 000
IT, kabel-TV, bredband	110 000
Övriga förbrukningskostn.	55 000
<i>Skötsel</i>	
Driftsreserv	15 000
Summa	1 231 840
Uppvärmning vatten	280 000 Faktureras tillsammans med månadsavgiften efter avläsning
Totalt	1 511 840

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknat på en BOA om 3930 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	48 746
Belåning (slutfinansiering)	11 387
Insats	37 359
Årsavgift, snitt	929
Föreningens driftkostnad	313
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	163
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	346
Amortering	95
Föreningens driftkostnad, varmvatten ¹⁾	71

1) Kostnaden för uppvärmning av varmvatten som debiteras från föreningen ingår i bostadsrättshavarens drift

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 56st lägenheter	3 650 106
Varmvatten	280 000
Intäkter 45st p-platser	96 000
Fördelat enligt följande;	
Parkering el 20st á 250kr/mån, debitering av förbrukad el tillkommer.	
Parkering utan el á 200kr/mån	
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	4 026 106

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. Varmvatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
1-1001	48	1 995 000	41 563	1,3907%	50 761	4 230	1 058	285	366	4 881
1-1002	81	2 995 000	36 975	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1003	81	2 895 000	35 741	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1004	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
1-1005	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
1-1006	81	2 995 000	36 975	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1007	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1101	63	2 295 000	36 429	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
1-1102	98	3 395 000	34 643	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1103	81	2 845 000	35 123	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1104	46	1 795 000	39 022	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
1-1105	35	1 395 000	39 857	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
1-1106	81	2 845 000	35 123	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1107	98	3 395 000	34 643	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1201	63	2 395 000	38 016	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
1-1202	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1203	81	2 945 000	36 358	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1204	46	1 895 000	41 196	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
1-1205	35	1 445 000	41 286	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
1-1206	81	2 945 000	36 358	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1207	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1301	63	2 495 000	39 603	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
1-1302	98	3 695 000	37 704	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
1-1303	81	3 095 000	38 210	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1304	46	1 995 000	43 370	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
1-1305	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
1-1306	81	3 095 000	38 210	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
1-1307	98	3 695 000	37 704	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1001	48	1 995 000	41 563	1,3907%	50 761	4 230	1 058	285	366	4 881
2-1002	81	2 995 000	36 975	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1003	81	2 895 000	35 741	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1004	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
2-1005	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
2-1006	81	2 995 000	36 975	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1007	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1101	63	2 295 000	36 429	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
2-1102	98	3 395 000	34 643	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1103	81	2 845 000	35 123	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1104	46	1 795 000	39 022	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
2-1105	35	1 395 000	39 857	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
2-1106	81	2 845 000	35 123	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1107	98	3 395 000	34 643	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1201	63	2 395 000	38 016	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
2-1202	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1203	81	2 945 000	36 358	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1204	46	1 895 000	41 196	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
2-1205	35	1 445 000	41 286	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
2-1206	81	2 945 000	36 358	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1207	98	3 495 000	35 663	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1301	63	2 495 000	39 603	1,6579%	60 513	5 043	961	374	481	5 898
2-1302	98	3 595 000	36 684	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
2-1303	81	3 095 000	38 210	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1304	46	1 995 000	43 370	1,3551%	49 461	4 122	1 075	273	351	4 746
2-1305	35	1 495 000	42 714	1,1591%	42 309	3 526	1 209	208	267	4 001
2-1306	81	3 095 000	38 210	1,9785%	72 216	6 018	892	481	618	7 117
2-1307	98	3 595 000	36 684	2,2813%	83 268	6 939	850	582	748	8 269
BOA	3 930	146 820 000		100,00%	3 650 106					
Antal	56									

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.



Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt varmvatten ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 70 % baserat på bostadens bostadsyta och med 30 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	2 014	1 997	1 980	1 963	1 947	2 144	2 256	2 154
Amortering ²⁾	373	373	373	373	373	373	373	373
Driftskostnader ⁴⁾	1 232	1 256	1 282	1 307	1 333	1 360	1 502	1 658
Varmvatten ⁴⁾	280	286	291	297	303	309	341	377
Fastighetsavgift								114
Summa årsutbetalningar	3 899	3 912	3 926	3 941	3 956	4 186	4 472	4 676
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	3 650	3 723	3 798	3 874	3 951	4 030	4 449	4 913
Parkering ⁶⁾	96	98	100	102	104	106	117	129
Varmvatten ⁴⁾	280	286	291	297	303	309	341	377
Årsavgifter kr/m ²	929	947	966	986	1 005	1 025	1 132	1 250
Årets nettobetalingar	128	195	263	332	402	259	436	743
Föreningens kassa								
Ingående saldo	280							
Kassabehållning ⁷⁾	408	602	865	1 197	1 599	1 858	3 981	7 298
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	118	240	365	494	626	763	1 407	2 257

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	2 014	1 997	1 980	1 963	1 947	2 144	2 256	2 154
Avsättning underhållsfond ³⁾	118	120	123	125	128	130	144	159
Driftskostnader ⁴⁾	1 232	1 256	1 282	1 307	1 333	1 360	1 502	1 658
Varmvatten ⁴⁾	280	286	291	297	303	309	341	377
Fastighetsavgift								114
Avskrivning byggnader 120 år	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361
Summa årskostnader	5 004	5 020	5 036	5 054	5 071	5 304	5 603	5 822
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	3 650	3 723	3 798	3 874	3 951	4 030	4 449	4 913
Varmvatten ⁴⁾	280	286	291	297	303	309	341	377
Parkering ⁶⁾	96	98	100	102	104	106	117	129
Bokföringsmässigt resultat	-978	-913	-848	-781	-713	-859	-696	-404
Ackumulerat resultat	-978	-1 891	-2 739	-3 520	-4 233	-5 092	-8 498	-10 883

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,5%, år 6-10 5,0%, år 11-16 5,5%
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 6) Intäkter från uthyrning av p-platser. Hyran beräknas öka med 2 % per år. Årsavgifterna reduceras med 90% av intäkterna av uthyrningen av parkeringen vid full uthyrning.
- 7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med tegelfasad kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 100 tsek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,50%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	815	929	1 043	1	929	929	929
2	834	947	1 060	2	944	947	951
3	854	966	1 078	3	959	966	973
4	875	986	1 097	4	975	986	996
5	895	1 005	1 115	5	991	1 005	1 020
6	916	1 025	1 135	6	1 007	1 025	1 044
11	1 028	1 132	1 237	11	1 093	1 132	1 175
16	1 150	1 250	1 350	16	1 187	1 250	1 323

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

48 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	5 466 / 455
1 % högre ränta, tillkommer	5 466 / 455
2 % högre ränta, tillkommer	10 931 / 911
3 % högre ränta, tillkommer	16 397 / 1 366

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Hjärup och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 4 480 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN I HJÄRUP

Styrelsen

Sebastian Gustafson

Tanja Sjönvall

Jenny Piltofta