

29 mars 2021

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KOLONILOTTEN

ÖREBRO KOMMUN
(769638-3202)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

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,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12-13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kolonilotten, org. nr. 769638-3202, i Örebro kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-01-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Bebyggelsen utgörs av 34 st bostäder i form av radhus i 2-plan och flerbostadshus i 3-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q2 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q3 2022. Upplåtelse beräknas ske under juni 2022.

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 driftkostnader etc. 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 är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

OBOS Bostadsutveckling AB garanterar den totala anskaffningskostnaden.

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 5,6 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:	Del av Örebro Kolonilotten 5, under fastighetsförrättning. Kommer att innehas med äganderätt
Adress:	CV-gatan
Fastigheternas areal:	4 814 kvm
Bostadsarea :	2 912 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Ansökan inlämnad i november 2020

Bebyggelsen utgörs av 12 radhus om 120 kvm, 4 radhus om 137 kvm samt 18 lägenheter med storlekar mellan 35-66 kvm. Utöver bostäderna finns inom fastigheten förråd till samtliga bostäder samt två miljöhus och ett teknikhus.

Tomtmark/trädgård

För respektive radhus ingår i upplåtelsen altan av trätrall på bostadens baksida samt plattlagd entrégång på framsidan med plats för cykelparkering. Lägenheterna på bottenplan har avskärmad uteplats i form av trätrall på bostadens baksida. Bottenlägenheterna på gavlarna har även egen plattlagd uteplats på gaveln. Lägenheterna med storlek 2-rok och 3-rok på plan 2 och 3 har egen balkong.

För resterande ytor inom fastigheten ansvarar föreningen för skötsel och underhåll och det innefattar parkeringsplatser, lekplats, cykelparkeringsplatser under tak, pergola, gångstråk och planteringar.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Radhusen har förråd som är belägna i anslutning huskroppen. Lägenheterna har egna förråd i separata förrådsbyggnader på gården.

Föreningen har 28 parkeringsplatser inom fastigheten. För radhusen liksom för lägenheterna om 3-rok ingår en parkeringsplats i upplåtelsen. Resterande sex parkeringsplatser förfogar föreningen över, varav fyra platser förses med laddstolpar.

Föreningen förfogar och ansvarar för två miljöhus vilka har utrymme för fraktionsindeldad avfallshantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 (radhus), 3 (flerbostadshus)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak
Fasad	Liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum, vitvaror av fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730 (radhus), bergvärmeanläggning (flerbostadshus)
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning (radhus), frånluftsventilation (flerbostadshus)
Bredband/TV	Telia Fastighetsanslutning

Förråd & miljöhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Fasad	Liggande panel
Yttertak	Sedumtak
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolvatta	Våtrumsskiva	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS
FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 42 140 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 170 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 91 575 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 133 715 000 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 36 200 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 97 515 000 kr

Summa beräknad finansiering **133 715 000 kr**

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

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 067 000	1 år	2,30	rak 120 år	277 541	100 558	378 099
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 067 000	2 år	2,30	rak 120 år	277 541	100 558	378 099
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 066 000	4 år	2,30	rak 120 år	277 518	100 550	378 068
Summa lån	36 200 000	snitt	2,30%		832 600	301 666	1 134 266
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	97 515 000						
Föreningens projektkostnad	133 715 000						
Kapitalutgifter					832 600	301 666	1 134 266
Driftskostnader, föreningens gemensamma					104 kr/m ² BOA		304 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					35 kr/m ² BOA		102 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 540 266

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 36 200 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,30 %	832 600
Amortering 120 år, rak	301 666

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 134 266**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m ² BOA)	102 000
Driftkostnader och övriga kostnader	304 000
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	80 000
Vatten/avlopp	100 000
Hushållsel, flerbo	70 000
IT, kabel-TV, bredband	82 620
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 872 886**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 170 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Sitträntan enligt erhållen offert (2021-03-08) är 1,04% med ett amorteringskrav på 0,8% (120 år)

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten 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) 91 575 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 763 000 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	56 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	20 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	41 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el), radhus		Åvilar br-havaren
El, gemensam	20 000	
Hushållsel, radhus		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	50 000	
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Serviceavtal	20 000	
Trädgård, gemensamma ytor	50 000	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Driftsreserv		
Summa	304 000	
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	80 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
Vatten/avlopp	100 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
Hushållsel, flerbo	70 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
IT, kabel-TV, bredband	82 620	Debiteras tillsammans med månadsavgifter.
Totalt	636 620	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge mars 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- radhusinnehavare ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- radhusinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av altan av trätrall samt plattgång i anslutning till lägenheterna
- lägenhetsinnehavaren på bottenplan ansvarar för skötsel och underhåll av altan av trätrall samt plattgång i anslutning till lägenheterna
- föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp och IT, kabel-TV, bredband där preliminär avgift debiteras **samtliga** varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
- föreningen tecknar abonnemang för värme och varmvatten (köpt el) samt hushållsel där preliminär avgift debiteras **flerbostadshusen** varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
- i **radhusen** tecknar eget abonnemang för värme och varmvatten (köpt el) samt hushållsel.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 912 kvm, alt 924 kvm för det som enbart rör flerbo)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	45 919
Belåning (slutfinansiering)	12 431
Insats	33 487
Årsavgift, snitt	529
Föreningens driftkostnad	104
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	87
Vatten/avlopp	34
Hushållsel, flerbo	76
IT, kabel-TV, bredband	28
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	262
Amortering	104

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 137 kvm i kr utifrån andelstal	1 575 414
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 406 348
Lån per lägenhet 66 kvm i kr utifrån andelstal	869 315
Lån per lägenhet 53 kvm i kr utifrån andelstal	740 029
Lån per lägenhet 35 kvm i kr utifrån andelstal	561 018
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	27,1%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 34 st lägenheter	1 540 266
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	80 000
Vatten/avlopp	100 000
Hushållsel, flerbo	70 000
IT, kabel-TV, bredband	82 620
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 872 886

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. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	120	3 900 000	32 500	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
01-1002	120	3 700 000	30 833	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
01-1003	120	3 700 000	30 833	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
01-1004	120	3 900 000	32 500	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
02-1001	120	3 850 000	32 083	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
02-1002	137	3 995 000	29 161	4,3520%	67 032	5 586	489	980	392	863	203	8 023
02-1003	137	3 995 000	29 161	4,3520%	67 032	5 586	489	980	392	863	203	8 023
02-1004	120	3 740 000	31 167	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
02-1005	120	3 740 000	31 167	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
02-1006	137	3 995 000	29 161	4,3520%	67 032	5 586	489	980	392	863	203	8 023
02-1007	137	3 995 000	29 161	4,3520%	67 032	5 586	489	980	392	863	203	8 023
02-1008	120	3 950 000	32 917	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
03-1001	120	3 950 000	32 917	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
03-1002	120	3 750 000	31 250	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
03-1003	120	3 750 000	31 250	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
03-1004	120	3 850 000	32 083	3,8849%	59 838	4 987	499	859	343	755	203	7 146
04-1001	66	2 475 000	37 500	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
04-1002	35	1 350 000	38 571	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1003	53	1 925 000	36 321	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1004	53	1 925 000	36 321	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1005	35	1 350 000	38 571	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1006	66	2 425 000	36 742	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
04-1101	66	2 585 000	39 167	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
04-1102	35	1 375 000	39 286	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1103	53	1 980 000	37 358	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1104	53	1 980 000	37 358	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1105	35	1 375 000	39 286	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1106	66	2 530 000	38 333	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
04-1201	66	2 750 000	41 667	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
04-1202	35	1 425 000	40 714	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1203	53	2 090 000	39 434	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1204	53	2 090 000	39 434	2,0443%	31 487	2 624	594	379	152	334	203	3 691
04-1205	35	1 425 000	40 714	1,5498%	23 871	1 989	682	250	100	220	203	2 763
04-1206	66	2 700 000	40 909	2,4014%	36 988	3 082	560	472	189	416	203	4 361
Justering												
BOA	2 912	97 515 000		100,00%	1 540 266		529					
Antal	34											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Radhusen har eget abonnemang för hushållselen. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	833	826	819	812	805	971	1 095	1 045
Amortering ²⁾	302	302	302	302	302	302	302	302
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	323	329	336	371	409
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Fastighetsavgift								219
Summa årsutbetalningar	1 771	1 777	1 783	1 789	1 796	1 976	2 173	2 423
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 540	1 571	1 602	1 635	1 667	1 701	1 878	2 073
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Årsavgifter kr/m ²	529	540	550	561	573	584	645	712
Årets nettobetalningar	102	134	166	198	232	92	110	98
Föreningens kassa								
Ingående saldo	170							
Kassabehållning ⁶⁾	272	406	571	770	1 002	1 094	834	1 780
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	102	207	315	427	541	659	203	886

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	833	826	819	812	805	971	1 095	1 045
Avsättning underhållsfond ³⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	323	329	336	371	409
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Fastighetsavgift								219
Avskrivning byggnader 120 år	763	763	763	763	763	763	763	763
Summa årskostnader	2 334	2 342	2 350	2 359	2 367	2 550	2 759	3 022
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 540	1 571	1 602	1 635	1 667	1 701	1 878	2 073
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Bokföringsmässigt resultat	-461	-432	-402	-371	-340	-482	-476	-501
Akkumulerat resultat	-461	-893	-1 295	-1 666	-2 006	-2 489	-4 553	-6 574

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,30%, år 6-10 2,80% och år 11-16 3,30%.
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.
Årsavgiften beräknas behöva ökas ytterligare år 16 för att möta fastighetsavgiften.
- 6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek 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

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,30%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	405	529	653
2	416	540	663
3	428	550	673
4	440	561	683
5	452	573	693
6	465	584	703
11	531	645	759
16	603	712	821

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	529	529	529
2	538	540	541
3	547	550	553
4	557	561	566
5	567	573	579
6	577	584	592
11	629	645	662
16	686	712	741

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 918 / 1 243
1 % högre ränta, tillkommer	14 918 / 1 243
2 % högre ränta, tillkommer	29 835 / 2 486
3 % högre ränta, tillkommer	44 753 / 3 729

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Kolonilotten 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 100 000 kr per lägenhet, totalt 3 400 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Örebro 29 mars 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONILOTTEN

Styrelsen

Bo Wolwan

Henrik Wirén