

**KOSTNADSKALKYL FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SNÖDROPPSGRÄND 2  
STOCKHOLMS KOMMUN  
(769637-9630)**



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:**

|    |                                                                             |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| A. | ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....                                              | 3  |
| B. | BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....                                            | 4  |
| C. | BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV .....                 | 5  |
| D. | FINANSIERINGSPLAN .....                                                     | 6  |
| E. | BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR ..... | 7  |
| F. | NYCKELTAL.....                                                              | 8  |
| G. | REDOVISNING AV LÄGENHETER .....                                             | 9  |
| H. | EKONOMISK PROGNOSE .....                                                    | 11 |
| I. | KÄNSLIGHETSANALYS .....                                                     | 11 |
| J. | SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....                                                 | 12 |

Bilaga            Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2, org. nr. 769637-9630, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 3 flerbostadshus med totalt 76 lägenheter. Byggplatsarbetena för projektet planeras preliminärt att påbörjas under tredje kvartalet 2021 och upplåtelse beräknas ske med start under kvartal 1 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med början under kvartal 3 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 driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten planeras att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer sedan, genom transportköp, överföras till bostadsrättsföreningen. Därefter likvideras bolaget genom Svenska Hem Entreprenad AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på totalentreprenadavtal enligt offert från Svenska Hem Entreprenad AB. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet, varför den latent skatteskulden bokföringsmässigt värderas till noll (0) kronor.

Enligt offert om uppförande av föreningens byggnader som har lämnats av Svenska Hem Entreprenad AB genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad enligt ABT06. Enligt offerten svarar Svenska Hem Entreprenad AB under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för årsavgifterna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Svenska Hem Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk för mindre företag, K2.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott lämnas i form av förskottsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer efter godkänd slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Snödroppen 28, Stockholms kommun,                                |
| Adress:               | Snödropsgränd 27, 29, 31, 165 74 Hässelby                        |
| Fastighetens areal:   | 4149 kvm                                                         |
| Bostadsarea:          | 1900 kvm <sup>1</sup> samt 365 kvm (BIA Loft)                    |
| Bygglov:              | Föreningen avser att ansöka om bygglov under 2:a kvartalet 2021. |
| Bebyggelse:           | Tre flerbostadshus med sammanlagt 76 lägenheter i tre våningar.  |
| Detaljplan:           | Stockholm Snödroppen 28 mm, 0180-15/1980                         |

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

34 platser i markparkering,  
På föreningens fastighet finns uteplatser, gårdsytor samt utrymmen för sopor.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar

### Servitut

Fastigheten belastas inte av servitut

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                  |                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| GRUNDLÄGGNING    | Betongplatta på mark alt balkgrund                                         |
| YTTERVÄGGAR      | Utfackningsväggar av trä och fasad av trä.                                 |
| VÄGGAR           | Bärande och lägenhetsskiljande väggar i trä.                               |
| YTTERTAK         | Falsad plåt.                                                               |
| BALKONGER        | Balkong i trä/ aluminium.                                                  |
| FÖRRÅD           | Avskiljs med galler.                                                       |
| CYKEL / BARNVAGN | I anslutning till varje trapphus/ entre                                    |
| PARKERING        | Markparkering 34 platser.                                                  |
| VÄRME            | Bergvärme                                                                  |
| VENTILATION      | Centralt FTX-aggregat alternativa separata lägenhetsaggregat.              |
| EL               | Gemensamt elabonnemang. Separata undermätare för varje lägenhet.           |
| BRANDSKYDD       | Enligt brandskyddsdokumentation.                                           |
| TV /TELE/DATA    | Fiber.                                                                     |
| TRAPPHUS         | Hiss.                                                                      |
| UTVÄNDIG MARK    | Asfalterade ytor mot vägen och plattsatt entre. Uteplatser trätrall/ sten. |

Planteringsytor mm enligt landskapsritning.

### Kortfattad rumsbeskrivning

#### GENERELLT I SAMTLIGA BOSTÄDER

Genomgående ljus mattlackad ekparkett 3 stav. Industrimålad vid sockel.  
Innerdörrar. Släta vita dörrar med stilrena trycken i krom. Vita dörrfoder.  
Garderob och linneskåp i vitt utförande. Väggar i rum målas i vit kulör, sovrum i grå kulör.  
I lägenheter med loft inreds loften med ekparkett och vitmålade väggar.  
Trapp/stege till loft.

#### KÖK

Kökssnickerier

Alternativa kulörpaket

Handtag. Väggskaåp utan handtag. Bänkskåp med rostfritt handtag.

Spotlights/ledlist under väggskaåp

Stänkskydd, vitt kakel 15X15.

Laminatbänkskiva

<sup>1</sup> Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade

Köksblandare

Vitvaror glashäll, integrerad diskmaskin, ugn, kyl/frys. Fläkt (typ ej fastställd).

#### BADRUM

Helkaklade väggar, klinker golv, vitmålat tak.

Tvättställspaket: Spegel 600 och spegelbelysning. Eluttag.

Takbelysning, spotlights/ledlights i tak.

WC stol golvstående

Tvättställsblandare,

Duschvägg, 1 st. vikbar

Duschset

Väggar helkaklade, vit blank 15X15, ljusgrå fog. Halv platta förskjuten.

Klinker 10X10 platta, varierande kulörer svart, grå eller vit. Grå fog. Rak sättning.

Kombimaskin (tvätt och tork kombinerad).

#### SOVRUM

Fristående vita garderober med hylla och klädstång.

#### ÖVRIGT

Elcentral.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som sker genom köp av aktiebolag. | 94 249 900 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Totalentreprenadkontrakt med Svenska Hem Entreprenad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt moms) | 60 120 000 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

|       |         |
|-------|---------|
| Kassa | 100 000 |
|-------|---------|

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b> | <b>154 469 900</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------|

#### Uppskattat taxeringsvärde

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 0180106

|                   | Bostäder          | Lokaler  | Summa             |
|-------------------|-------------------|----------|-------------------|
| Mark, kr          | 9 000 000         | 0        | 9 000 000         |
| Byggnad, kr       | 38 000 000        | 0        | 38 000 000        |
| <b>Totalt, kr</b> | <b>47 000 000</b> | <b>0</b> | <b>47 000 000</b> |

#### Avskrivning enligt redovisningsregel K2

Avskrivning sker linjärt enligt bokföringsnämndens regelverk K2.

Underlag för avskrivning är entreprenadsumman, dvs anskaffningsvärdet exklusive mark, finansiering och kassa, dvs:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Avskrivningsunderlag | 60 120 000 kronor |
| Avskrivningstid      | 120 år            |
| Avskrivningsbelopp:  | 501 000 kr/år     |

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt.

Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller årsavgifter.

## D. Finansieringsplan

| Lån              | Belopp kr          | Bindningstid | Räntesats    | Amortering | Amortering<br>År 1 (kr) | Ränta<br>År 1 (kr) | Summa<br>År 1 (kr) |
|------------------|--------------------|--------------|--------------|------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Lån 1            | 9 424 800          | 1 år         | 2,50%        | 1,0%       | 94 248                  | 235 620            | 329 868            |
| Lån 2            | 9 424 800          | 3 år         | 2,50%        | 1,0%       | 94 248                  | 235 620            | 329 868            |
| Lån 3            | 9 424 800          | 5 år         | 2,50%        | 1,0%       | 94 248                  | 235 620            | 329 868            |
| <b>Summa lån</b> | <b>28 274 400</b>  |              | <b>2,50%</b> |            | <b>282 744</b>          | <b>706 860</b>     | <b>989 604</b>     |
| <b>Insatser</b>  | <b>126 195 500</b> |              |              |            |                         |                    |                    |
| <b>Summa</b>     | <b>154 469 900</b> |              |              |            |                         |                    |                    |

Snittränta enligt offert från Danske Bank 2021-03-04 0,99%

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Rak amortering i 100 år enligt offert från bank.

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Beloppen ovan kan vara avrundade.

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.

## E. Beräkning av föreningens löpande kostnader, utbetalningar och avsättningar

Beräkningen avser år 1

| <b>Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning</b> |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Kapitalkostnader (inkl amortering)</b>                                |                  |
| Räntekostnader                                                           | 706 860          |
| Amortering                                                               | 282 744          |
| <b>Summa kapitalkostnad</b>                                              | <b>989 604</b>   |
| <b>Driftskostnader och löpande underhåll <sup>1</sup></b>                |                  |
| Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,             | 95 000           |
| Hisskötsel, 3 st                                                         | 36 000           |
| Löpande underhåll                                                        | 19 000           |
| El (ej hushållsel)                                                       | 19 000           |
| Värme                                                                    | 95 000           |
| Vatten                                                                   | 66 500           |
| Avfall                                                                   | 83 600           |
| Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)                            | 28 500           |
| Ekonomisk förvaltning inklusive revision                                 | 100 000          |
| Styrelsearvode, administration mm                                        | 30 000           |
| <b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>                       | <b>572 600</b>   |
| <b>Drift som debiteras vidare</b>                                        |                  |
| El (hushållsel) <sup>4</sup>                                             | 190 800          |
| <b>Summa avgifter för debitering</b>                                     | <b>190 800</b>   |
| <b>Övrigt</b>                                                            |                  |
| Kommunal avgift bostäder <sup>2</sup>                                    | 0                |
| <b>Summa övrigt</b>                                                      | <b>0</b>         |
| <b>Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)</b>               | <b>1 753 004</b> |
| <b>Avsättning till underhållsfond <sup>3</sup></b>                       |                  |
| <b>Summa efter avsättning</b>                                            | <b>1 848 004</b> |

1 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

2 Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

3 Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i kostnadskalkyl. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 50 kr per kvm till den yttre fonden.

4 Föreningen har ett elabonnemang för fastigheten med undermätare för varje lägenhet. Föreningen betalar leverantören och debiterar varje lägenhet för faktisk förbrukning.

## F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

| Inbetalningar                                       | Tkr              |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter <sup>1</sup>                            | 1 436 884        |
| Hushållsel, separat debitering                      | 190 800          |
| Uthyrning p-platser 34 st á 600kr/st 90% beläggning | 220 320          |
| <b>Summa inbetalningar</b>                          | <b>1 848 004</b> |

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>Summa kassaflöde före avsättningar</b> | <b>95 000</b> |
|-------------------------------------------|---------------|

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet. 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 ska enligt föreningens stadgar för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan

## G. NYCKELTAL

### Sammanställning nyckeltal

#### Areor

|               |       |    |
|---------------|-------|----|
| BOA           | 1 900 | m2 |
| BIA Loft      | 365   | m2 |
| BOA+ BIA loft | 2 265 | m2 |

#### Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

|                                  |        |       |
|----------------------------------|--------|-------|
| Anskaffningskostnad, inkl. kassa | 81 300 | kr/m2 |
| Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft | 68 199 | kr/m2 |
| Belåning/m2 BOA                  | 14 881 | kr/m2 |
| Belåning/m2 BOA+BIA loft         | 12 483 | kr/m2 |
| Insats                           | 66 419 | kr/m2 |
| Årsavgift/m2 BOA                 | 756    | kr/m2 |
| Årsavgift/m2 BOA+BIA Loft        | 634    | kr/m2 |
| Driftkostnad                     | 301    | kr/m2 |
| Avsättning till yttre underhåll  | 50     | kr/m2 |
| Avskrivning byggnad              | 264    | kr/m2 |
| Amortering                       | 149    | kr/m2 |
| Amortering+avsättning            | 199    | kr/m2 |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Belåningsgrad   | 18,3% |
| Räntekänslighet | 19,7  |

## H. REDOVISNING AV LÄGENHETER

| Lgh-<br>nr | Lgh-<br>typ | Plan/ Loft<br>Balk<br>Utepl | Boarea<br>(m2) | Loftyta<br>BIA | Total-<br>yta<br>* | Insats    | Andelstal<br>** | Årsavgift lgh<br>***<br>per år    per mån |       | Prel. deb<br>el/år<br>**** | Månads-<br>avgift<br>***** | Lghs<br>andel av<br>lån***** |
|------------|-------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------------------|-----------|-----------------|-------------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1:1001     | 1 rok       | POU                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1002     | 1 rok       | POU                         | 26             |                | 26                 | 1 425 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1003     | 1 rok       | POU                         | 26             |                | 26                 | 1 425 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1004     | 1 rok       | POU                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1101     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 512 500 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1102     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1103     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1104     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 485 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1105     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 485 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1106     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1107     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1108     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 515 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1201     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 570 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1202     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 538 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1203     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 538 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1204     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 495 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1205     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 495 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1206     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1207     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1208     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 570 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 1:1301     | 1 rok       | P3BL                        | 26             | 10             | 36                 | 1 925 000 | 1,4265          | 20 497                                    | 1 708 | 2 700                      | 1 933                      | 403 334                      |
| 1:1302     | 1 rok       | P3B                         | 24             | 15             | 39                 | 1 865 000 | 1,4160          | 20 346                                    | 1 696 | 2 700                      | 1 921                      | 400 366                      |
| 1:1303     | 1 rok       | P3BL                        | 24             | 0              | 24                 | 1 595 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1304     | 1 rok       | P3BL                        | 26             | 10             | 36                 | 1 895 000 | 1,4265          | 20 497                                    | 1 708 | 2 700                      | 1 933                      | 403 334                      |
| 1:1305     | 1 rok       | P3BL                        | 26             | 12             | 38                 | 1 895 000 | 1,4539          | 20 891                                    | 1 741 | 2 700                      | 1 966                      | 411 082                      |
| 1:1306     | 1 rok       | P3B                         | 24             | 15             | 39                 | 1 865 000 | 1,4160          | 20 346                                    | 1 696 | 2 700                      | 1 921                      | 400 366                      |
| 1:1307     | 1 rok       | P3BL                        | 24             | 0              | 24                 | 1 595 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 1:1308     | 1 rok       | P3BL                        | 26             | 13             | 39                 | 1 925 000 | 1,4676          | 21 088                                    | 1 757 | 2 700                      | 1 982                      | 414 955                      |
| 2:1001     | 1 rok       | POU                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1002     | 1 rok       | POU                         | 26             |                | 26                 | 1 425 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1003     | 1 rok       | POU                         | 26             |                | 26                 | 1 425 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1004     | 1 rok       | POU                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1101     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 515 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1102     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1103     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 485 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1104     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 485 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1105     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 485 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1106     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1107     | 1 rok       | P1B                         | 24             |                | 24                 | 1 460 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1108     | 1 rok       | P1B                         | 26             |                | 26                 | 1 515 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1201     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 570 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1202     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 538 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1203     | 1 rok       | P2B                         | 24             |                | 24                 | 1 538 000 | 1,2105          | 17 393                                    | 1 449 | 2 400                      | 1 649                      | 342 262                      |
| 2:1204     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 496 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |
| 2:1205     | 1 rok       | P2B                         | 26             |                | 26                 | 1 495 000 | 1,2895          | 18 529                                    | 1 544 | 2 400                      | 1 744                      | 364 598                      |

|        |       |      |       |     |       |             |          |           |       |         |       |            |
|--------|-------|------|-------|-----|-------|-------------|----------|-----------|-------|---------|-------|------------|
| 2:1206 | 1 rok | P2B  | 24    |     | 24    | 1 485 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 2:1207 | 1 rok | P2B  | 24    |     | 24    | 1 485 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 2:1208 | 1 rok | P2B  | 26    |     | 26    | 1 570 000   | 1,2895   | 18 529    | 1 544 | 2 400   | 1 744 | 364 598    |
| 2:1301 | 1 rok | P3BL | 26    | 10  | 36    | 1 925 000   | 1,4265   | 20 497    | 1 708 | 2 700   | 1 933 | 403 334    |
| 2:1302 | 1 rok | P3B  | 24    | 0   | 24    | 1 595 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 2:1303 | 1 rok | P3BL | 24    | 15  | 39    | 1 870 000   | 1,4160   | 20 346    | 1 696 | 2 700   | 1 921 | 400 366    |
| 2:1304 | 1 rok | P3BL | 26    | 10  | 36    | 1 897 500   | 1,4265   | 20 497    | 1 708 | 2 700   | 1 933 | 403 334    |
| 2:1305 | 1 rok | P3BL | 26    | 12  | 38    | 1 897 500   | 1,4539   | 20 891    | 1 741 | 2 700   | 1 966 | 411 082    |
| 2:1306 | 1 rok | P3B  | 24    | 0   | 24    | 1 535 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 2:1307 | 1 rok | P3BL | 24    | 15  | 39    | 1 865 000   | 1,4160   | 20 346    | 1 696 | 2 700   | 1 921 | 400 366    |
| 2:1308 | 1 rok | P3BL | 26    | 13  | 39    | 1 925 000   | 1,4676   | 21 088    | 1 757 | 2 700   | 1 982 | 414 955    |
| 3:1001 | 1 rok | POU  | 24    |     | 24    | 1 485 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 3:1002 | 1 rok | POU  | 26    |     | 26    | 1 425 000   | 1,2895   | 18 529    | 1 544 | 2 400   | 1 744 | 364 598    |
| 3:1003 | 1 rok | POU  | 26    |     | 26    | 1 425 000   | 1,2895   | 18 529    | 1 544 | 2 400   | 1 744 | 364 598    |
| 3:1004 | 1 rok | POU  | 24    |     | 24    | 1 440 000   | 1,2105   | 17 393    | 1 449 | 2 400   | 1 649 | 342 262    |
| 3:1101 | 1 rok | P1BL | 26    | 14  | 40    | 1 995 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| 3:1102 | 1 rok | P1BL | 24    | 14  | 38    | 1 925 000   | 1,4023   | 20 149    | 1 679 | 2 700   | 1 904 | 396 492    |
| 3:1103 | 1 rok | P1BL | 24    | 13  | 37    | 1 925 000   | 1,3886   | 19 953    | 1 663 | 2 700   | 1 888 | 392 618    |
| 3:1104 | 1 rok | P1BL | 26    | 14  | 40    | 1 980 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| 3:1105 | 1 rok | P1BL | 26    | 14  | 40    | 1 980 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| 3:1106 | 1 rok | P1BL | 24    | 13  | 37    | 1 925 000   | 1,3886   | 19 953    | 1 663 | 2 700   | 1 888 | 392 618    |
| 3:1107 | 1 rok | P1BL | 24    | 14  | 38    | 1 925 000   | 1,4023   | 20 149    | 1 679 | 2 700   | 1 904 | 396 492    |
| 3:1108 | 1 rok | P1BL | 26    | 14  | 40    | 1 995 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| 3:1201 | 1 rok | P3BL | 26    | 11  | 37    | 2 035 000   | 1,4402   | 20 694    | 1 725 | 2 700   | 1 950 | 407 208    |
| 3:1202 | 1 rok | P3BL | 24    | 14  | 38    | 1 980 000   | 1,4023   | 20 149    | 1 679 | 2 700   | 1 904 | 396 492    |
| 3:1203 | 1 rok | P3BL | 24    | 13  | 37    | 1 980 000   | 1,3886   | 19 953    | 1 663 | 2 700   | 1 888 | 392 618    |
| 3:1204 | 1 rok | P3BL | 26    | 12  | 38    | 1 995 000   | 1,4539   | 20 891    | 1 741 | 2 700   | 1 966 | 411 082    |
| 3:1205 | 1 rok | P3BL | 26    | 14  | 40    | 1 995 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| 3:1206 | 1 rok | P3BL | 24    | 13  | 37    | 1 980 000   | 1,3886   | 19 953    | 1 663 | 2 700   | 1 888 | 392 618    |
| 3:1207 | 1 rok | P3BL | 24    | 14  | 38    | 1 980 000   | 1,4023   | 20 149    | 1 679 | 2 700   | 1 904 | 396 492    |
| 3:1208 | 1 rok | P3BL | 26    | 14  | 40    | 2 035 000   | 1,4813   | 21 285    | 1 774 | 2 700   | 1 999 | 418 829    |
| diff   |       |      |       |     |       |             | -0,0005  | -7        |       |         |       | -141       |
| 76     |       |      | 1 900 | 365 | 2 265 | 126 195 500 | 100,0000 | 1 436 884 |       | 190 800 |       | 28 274 400 |

#### Noter

\*Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. I loflytan är klädkammare inräknad.

\*\* Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 75% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta, med 5% för lägenhetens andel av den totala ytan loft samt med 20% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär dels att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter, dels att lägenheter med loft betalar en något större andel av kostnaderna än motsvarande lägenhet utan loft.

\*\*\* Årsavgift exklusive internetanslutning som betalas direkt till leverantören. Kostnaden för hushållsel debiteras separat av bostadsrättsföreningen.

\*\*\*\* Kostnaden för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande preliminärt med 200 kr/månad resp 225 kr/månad. Avräkning sker efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

\*\*\*\*\* Årsavgift per månad inklusive preliminärt debiterad hushållsel men exklusive internetanslutning. Kostnaden för internetanslutning kan uppskattas till 200 kr per månad beroende på val av tjänster.

\*\*\*\*\* Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal.

## I. EKONOMISK PROGNOIS

| Ränte- och Inflationsantaganden                      |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ränteantagande                                       | 2,50%     | 2,50%     | 2,50%     | 2,50%     | 2,50%     | 3,00%     | 3,50%     | 3,50%     |
| Inflationsantagande                                  | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     |
| År                                                   | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        | 16        |
| Summa utbetalningar och avsättningar                 | 1 753 004 | 1 761 203 | 1 769 708 | 1 778 524 | 1 787 658 | 1 931 420 | 2 103 968 | 2 300 433 |
| Kapitalutgifter                                      | 989 604   | 982 535   | 975 467   | 968 398   | 961 330   | 1 088 564 | 1 173 388 | 1 123 907 |
| Räntor                                               | 706 860   | 699 791   | 692 723   | 685 654   | 678 586   | 805 820   | 890 644   | 841 163   |
| Amortering                                           | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   |
| Driftskostnader o löpande underhåll                  | 572 600   | 584 052   | 595 733   | 607 648   | 619 801   | 632 197   | 697 996   | 770 644   |
| Avgifter som debiteras vidare                        | 190 800   | 194 616   | 198 508   | 202 478   | 206 528   | 210 659   | 232 584   | 256 792   |
| Fastighetsavgift/-skatt                              | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 149 090   |
| Summa beräknade inbetalningar                        | 1 848 004 | 1 884 964 | 1 922 663 | 1 961 117 | 2 000 339 | 2 040 346 | 2 252 707 | 2 487 170 |
| Beräknade årsavgifter                                | 1 436 884 | 1 465 622 | 1 494 934 | 1 524 833 | 1 555 329 | 1 586 436 | 1 751 554 | 1 933 857 |
| Övriga inkomster                                     | 411 120   | 419 342   | 427 729   | 436 284   | 445 010   | 453 910   | 501 153   | 553 313   |
| Kassaflöde efter amortering                          | 95 000    | 123 761   | 152 955   | 182 592   | 212 681   | 108 926   | 148 739   | 186 737   |
| Avsättning underhållsfond                            | 95 000    | 96 900    | 98 838    | 100 815   | 102 831   | 104 888   | 115 804   | 127 857   |
| Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond | 0         | 26 861    | 54 117    | 81 777    | 109 850   | 4 038     | 32 934    | 58 879    |
| Accumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)    | 195 000   | 318 761   | 471 716   | 654 308   | 866 989   | 975 915   | 1 889 517 | 3 039 936 |
| Accumulerad fond                                     | 95 000    | 191 900   | 290 738   | 391 553   | 494 384   | 599 271   | 1 156 028 | 1 770 732 |
| Resultatprognos                                      |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond   | 0         | 26 861    | 54 117    | 81 777    | 109 850   | 4 038     | 32 934    | 58 879    |
| Justering för amortering (+)                         | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   | 282 744   |
| Justering för avsättning (+)                         | 95 000    | 96 900    | 98 838    | 100 815   | 102 831   | 104 888   | 115 804   | 127 857   |
| Justering för avskrivning (-)                        | 501 000   | 501 000   | 501 000   | 501 000   | 501 000   | 501 000   | 501 000   | 501 000   |
| Redovisningsmässigt resultat (före avsättning)       | -123 256  | -94 495   | -65 301   | -35 664   | -5 575    | -109 330  | -69 517   | -31 519   |
| Ack resultat                                         | -123 256  | -217 751  | -283 052  | -318 716  | -324 291  | -433 621  | -611 299  | -552 160  |

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1 Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- 2 Amortering enligt rak plan i 100 år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- 3 Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- 4 Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- 5 Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen men vissa år kan de behöva höjas mer för att möta räntehöjningar och fastighetsavgift och bibehålla ett positivt kassaflöde.

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m<sup>2</sup> BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

| Genomsnittsbelopp i kr/m2 BOA              |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År                                         |     | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    | 16    |
| I prognosen antagen inflationsnivå och     |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1. Antagen räntenivå                       |     | 756   | 771   | 787   | 803   | 819   | 835   | 922   | 1 018 |
| 2. Räntenivå stiger med, procentenheter    | 1%  | 905   | 919   | 933   | 947   | 961   | 976   | 1 056 | 1 144 |
| 3. Räntenivå stiger med, procentenheter    | 2%  | 1 054 | 1 066 | 1 078 | 1 091 | 1 104 | 1 118 | 1 190 | 1 271 |
| 4. Räntenivå ändras med, procentenheter    | 3%  | 1 203 | 1 213 | 1 224 | 1 236 | 1 247 | 1 259 | 1 324 | 1 397 |
| 5. Räntenivå ändras med, procentenheter    | -1% | 607   | 624   | 641   | 658   | 676   | 694   | 788   | 891   |
|                                            |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| I prognosen antagen räntenivå och          |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 6. Inflationsnivå ökas med procentenheter: | 1%  | 756   | 774   | 789   | 805   | 821   | 838   | 925   | 1 020 |
| 7. Inflationsnivå ökas med procentenheter: | 2%  | 756   | 777   | 792   | 808   | 824   | 841   | 928   | 1 023 |

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Svenska Hem Entreprenad 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.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 18 929 325 kr från tecknare av förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2

Styrelsen

---

Terje Mörnholm

---

Mats Svensson

---

Sven Middagsfjell

# Verifikat

Transaktion 09222115557443588421

## Dokument

S2 Kostnadskalkyl Brf Snödroppen 2 slutlig  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2021-03-15 09:26:19 CET (+0100) av Peter Wipp  
(PW)  
Färdigställt 2021-03-15 19:44:16 CET (+0100)

## Initierare

Peter Wipp (PW)  
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB  
Org. nr 559220-3920  
[peter.wipp@punkthojden.se](mailto:peter.wipp@punkthojden.se)  
+46702402093

## Signerande parter

Terje Mörholm (TM)  
Brf Snödroppsgränd 2  
Personnummer 690904-0195  
[Terje@mornholmlaw.se](mailto:Terje@mornholmlaw.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Terje Ivan Oliver Mörholm"  
Signerade 2021-03-15 15:32:52 CET (+0100)

Mats Svensson (MS)  
Brf Snödroppsgränd 2  
Personnummer 531217-0276  
[mats@svh.se](mailto:mats@svh.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS SVENSSON"  
Signerade 2021-03-15 19:44:16 CET (+0100)

Sven Middagsfjell (SM)  
Brf Snödroppsgränd 2  
Personnummer 630311-8258  
[sven@storlienbygg.se](mailto:sven@storlienbygg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN MIDDAGSFJELL"



# Verifikat

Transaktion 09222115557443588421

*Signerade 2021-03-15 17:52:23 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>

