

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D.	FINANSIERINGSPLAN	6
E.	BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	7
F.	NYCKELTAL.....	8
G.	REDOVISNING AV LÄGENHETER	9
H.	EKONOMISK PROGNOZ	11
I.	KÄNSLIGHETSANALYS	12
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

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 uppför 3 flerbostadshus med totalt 76 lägenheter. Byggplatsarbetena för projektet har påbörjats i december 2021 och upplåtelse beräknas ske med start i juni 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med början under kvartal 4 2022 (hus 1 o 2) och kvartal 2 2023 (hus 3)

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader m m grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad enligt ABT06 av Svenska Hem Entreprenad AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar entreprenören under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för årsavgifterna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Svenska Hem Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (bolagets aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har sedan, genom transportköp, överförts till bostadsrättsföreningen. Därefter färdigställs föreningens byggnader enligt ovan nämnda totalentreprenadkontrakt. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 14 Mkr. Skatten kan bli aktuell att betala först om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet, varför den latent skatteskulden bokföringsmässigt värderas till noll (0) kronor.

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av garantiförsäkring 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:	Snödroppsgränd 27, 29, 31
Fastighetens areal:	4149 kvm
Bostadsarea (BOA):	1907 kvm
Biarea (BIA):	246 kvm (avser gemensamma ytor) + 382 kvm (Loft)
Bygglövs:	Bygglövs beviljat 2021-09-29
Bebyggelse:	Tre flerbostadshus om 76 lägenheter samt teknikhus på gård.
Detaljplan:	DP 2012-19481-54

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

32 p-platser längs angöringsgata inklusive HKP, 4 p-platser förses med laddmöjlighet. På föreningens fastighet finns cykelparkering, uteplatser, gårdsytor samt sopmoloker. Teknikhus med bergvärmecentral och sedumtak.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar

Servitut

Fastigheten belastas inte av servitut

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	Fyra våningar (hus 1 o 2) resp 3 våningar (hus 3)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Moduler i trä
Yttervägg/vägg	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Sadeltak av falsad plåt med diagonalställd nock
Fasad	Hyvlad träpanel med lock enligt fasadritning, två kulörer. Panelen brandimpregeras enligt SP Fire 105.
Dörrsnickerier	Trä
Fönster	Trä/Alu
Balkong	Balkong infästes med snedställda stag till fasad. Undersida av grå fibercement. Räcke av metall, silver
Innerväggar i lägenhet	Trä
Kök	Arpolis
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilation	FTX aggregat i respektive lägenhet.
Digitala lås	Salto lås
TV/data/tele	Ett fiberuttag i varje lägenhet. Stadsnät: Varje hushåll tecknar eget bredband. TV: Gruppavtal med Telenor med kanalpaket Grund samt tv-box ingår. Respektive hushåll avropar tjänst och hårdvara från Telenor.
El	Föreningen har 4 elanslutningar dvs 4 elabonnemang, ett abonnemang per huskropp samt teknikhus. Elundermätare för varje lägenhet vilka avläses manuellt.
Förråd	Förråd i respektive huskropp. Avskiljs med galler
Cykel/Barnvagn	I respektive huskropp
Brandskydd	Enligt brandskyddsdocumentation
Trapphus	Hiss

Utvändig mark Asfalterad kvartersgata och parkeringsplatser. Plattsatta entréer. Uteplatser i trä. Planteringsytor mm enligt landskapsritning. Cykelställ med skärmtak.

Kortfattad rumsbeskrivning

Genomgående vitmålade väggar, mattlackad ekparkett 3 stav. Vitmålade sockel. Innerdörrar, släta vita. Vita dörrfoder. Helkaklade badrum, vitmålade tak. Belysningspottar i tak, FTX aggregat inbyggt i skåp. Kombimaskin. Tvättställsskåp samt spegel/spegelbelysning. Eluttag. WC stol golvstående. Tvättställsblandare. Duschvägg, vikbar. Duschset.

Kök är fullt inredda med stomme och luckor i lackad MDF. Alternativa kulörpaket. Handtag, väggskåp utan handtag. Ledlist under väggskåp. Stänkskydd: laminatskiva. Laminatbänkskiva. Köksblandare. Vitvaror: Integrerad kyl/Frys, Integrerad diskmaskin, ugn, häll, kolfilterfläkt. Garderober o linneskåp med hylla och klädstång. I lägenheter med loft inreds loftet med ekparkett och vitmålade väggar. Stege till loft. Elcentral i respektive huskropp samt huvudcentral i teknikhus.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

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	60 120 000
Kassa	100 000
Summa beräknad slutlig	154 469 900

Uppskattat taxeringsvärde

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0180106

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark, kr	20 400 000	0	20 400 000
Byggnad, kr	48 000 000	0	48 000 000
Totalt, kr	68 400 000	0	68 400 000

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 År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)	offert 2022-05-19
Lån 1	9 424 800	1 år	2,50%	0,0%	0	235 620	235 620	2,00%
Lån 2	9 424 800	2 år	3,20%	0,0%	0	301 594	301 594	2,70%
Lån 3	9 424 800	4 år	3,69%	0,0%	0	347 775	347 775	3,19%
Summa lån	28 274 400		3,13%		0	884 989	884 989	2,63%
Insatser	126 195 500							
Summa	154 469 900							

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Amortering på ca 100 år, år 1 ingen amortering, år 2 amortering med 0,33%, år 3 amortering med 0,67%. Därefter amortering med 1% per år.

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. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning	
Kapitalkostnader (inkl amortering)	
Räntekostnader	884 989
Amortering	0
Summa kapitalkostnad	884 989
Driftskostnader och löpande underhåll ¹	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning, snöröjning	220 000
Drift av Lås	15 000
Hisskötsel	15 000
Löpande underhåll	20 000
Övrig el, fläktar, hissar, belysning	54 250
Värme	76 000
Vatten	50 000
Avfall, moloker.	83 600
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	91 750
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	59 000
Styrelsearvode, administration mm	15 000
Summa driftskostnader och löpande underhåll	699 600
Drift som debiteras vidare	
El (hushållsel) ²	247 200
Elstolpar	24 000
Summa avgifter för debitering	271 200
Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)	1 855 789
Avsättning till underhållsfond ³	57 222
Summa efter avsättning	1 913 011

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

2. Kostnaden för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande preliminärt med 250 kr/månad respektive 300 kr/månad. Avräkning sker efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

3 Enligt föreningens stadgar ska föreningen upprätta underhållsplan samt säkerställa att erforderliga medel avsätts för det underhållsbehov som enligt underhållsplan uppkommer. Den här föreslagna avsättningen motsvarar ca 30 kr per kvm BOA.

Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Inbetalningar	Tkr
Årsavgifter ¹	1 578 622
Hushållsel, separat debitering	247 200
Elstolpar	24 000
Uthyrning p-platser 28 st á 600kr/st + 4 x 900 kr/st	244 800
Summa inbetalningar	2 094 622
Summa kassaflöde före avsättningar	238 833

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

F. NYCKELTAL

Sammanställning nyckeltal

Areor

BTA	3 710	m ²
BOA	1 907	m ²
BIA Loft	382	m ²
BOA+ BIA loft	2 289	m ²

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad inkl kassa (BTA)	41 636	kr/m ²
Anskaffningskostnad, inkl. kassa	81 002	kr/m ²
Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft	67 484	kr/m ²
Belåning/m ²	14 827	kr/m ²
Belåning/m ² BOA+BIA loft	12 352	kr/m ²
Insats	66 175	kr/m ²
Årsavgift/m ² BOA	828	kr/m ²
Driftkostnad	367	kr/m ²
Avsättning till yttre underhåll	30	kr/m ²
Avskrivning byggnad	263	kr/m ²
Amortering (genomsnitt år 1-16)	130	kr/m ²
Amortering+avsättning	160	kr/m ²

Belåningsgrad	18,3%
Räntekänslighet	17,9

G. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh- nr	Lgh- typ	Plan/ Lof/ Balk Utepl	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total- yta *	Insats	Andelstal **	Årsavgift lgh ***		Prel. deb el/år ****	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
								per år	per mån			
1:1001	1 rok	P0U	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1002	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1003	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1004	1 rok	P0U	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1101	1 rok	P1B	27		27	1 512 500	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1102	1 rok	P1B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1103	1 rok	P1B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1104	1 rok	P1B	27		27	1 485 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1105	1 rok	P1B	27		27	1 485 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1106	1 rok	P1B	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1107	1 rok	P1B	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1108	1 rok	P1B	27		27	1 515 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1201	1 rok	P2B	27		27	1 570 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1202	1 rok	P2B	23		23	1 538 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1203	1 rok	P2B	23		23	1 538 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1204	1 rok	P2B	27		27	1 495 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1205	1 rok	P2B	27		27	1 495 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1206	1 rok	P2B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1207	1 rok	P2B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
1:1208	1 rok	P2B	27		27	1 570 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
1:1301	1 rok	P3BL	27	10	37	1 925 000	1,4265	22 519	1 877	3 600	2 177	403 000
1:1302	1 rok	P3B	23	16	39	1 865 000	1,4160	22 353	1 863	3 600	2 163	400 000
1:1303	1 rok	P3BL	23	10	33	1 595 000	1,2105	19 109	1 592	3 600	1 892	342 000
1:1304	1 rok	P3BL	27	10	37	1 895 000	1,4265	22 519	1 877	3 600	2 177	403 000
1:1305	1 rok	P3BL	27	12	39	1 895 000	1,4539	22 952	1 913	3 600	2 213	411 000
1:1306	1 rok	P3B	23	16	39	1 865 000	1,4160	22 353	1 863	3 600	2 163	400 000
1:1307	1 rok	P3BL	23	10	33	1 595 000	1,2105	19 109	1 592	3 600	1 892	342 000
1:1308	1 rok	P3BL	27	13	40	1 925 000	1,4676	23 168	1 931	3 600	2 231	415 000
2:1001	1 rok	P0U	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1002	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1003	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1004	1 rok	P0U	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1101	1 rok	P1B	27		27	1 515 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1102	1 rok	P1B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1103	1 rok	P1B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1104	1 rok	P1B	27		27	1 485 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1105	1 rok	P1B	27		27	1 485 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1106	1 rok	P1B	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1107	1 rok	P1B	23		23	1 460 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1108	1 rok	P1B	27		27	1 515 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1201	1 rok	P2B	27		27	1 570 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1202	1 rok	P2B	23		23	1 538 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1203	1 rok	P2B	23		23	1 538 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1204	1 rok	P2B	27		27	1 496 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1205	1 rok	P2B	27		27	1 495 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000

Lgh-nr	Lgh-typ	Plan/ Lof/Balk Utepl	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total-yta *	Insats	Andelstal **	Årsavgift lgh ***		Prel. deb el/år ****	Månadsavgift *****	Lghs andel av lån*****
								per år	per mån			
2:1206	1 rok	P2B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1207	1 rok	P2B	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
2:1208	1 rok	P2B	27		27	1 570 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
2:1301	1 rok	P3BL	27	10	37	1 925 000	1,4265	22 519	1 877	3 600	2 177	403 000
2:1302	1 rok	P3B	23	10	33	1 595 000	1,2105	19 109	1 592	3 600	1 892	342 000
2:1303	1 rok	P3BL	23	16	39	1 870 000	1,4160	22 353	1 863	3 600	2 163	400 000
2:1304	1 rok	P3BL	27	10	37	1 897 500	1,4265	22 519	1 877	3 600	2 177	403 000
2:1305	1 rok	P3BL	27	13	40	1 897 500	1,4539	22 952	1 913	3 600	2 213	411 000
2:1306	1 rok	P3B	23	10	33	1 535 000	1,2105	19 109	1 592	3 600	1 892	342 000
2:1307	1 rok	P3BL	23	16	39	1 865 000	1,4160	22 353	1 863	3 600	2 163	400 000
2:1308	1 rok	P3BL	27	13	40	1 925 000	1,4676	23 168	1 931	3 600	2 231	415 000
3:1001	1 rok	P0U	23		23	1 485 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
3:1002	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
3:1003	1 rok	P0U	27		27	1 425 000	1,2895	20 356	1 696	3 000	1 946	365 000
3:1004	1 rok	P0U	23		23	1 440 000	1,2105	19 109	1 592	3 000	1 842	342 000
3:1101	1 rok	P1BL	27	12	39	1 995 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
3:1102	1 rok	P1BL	23	12	36	1 925 000	1,4023	22 137	1 845	3 600	2 145	396 000
3:1103	1 rok	P1BL	23	12	35	1 925 000	1,3886	21 921	1 827	3 600	2 127	393 000
3:1104	1 rok	P1BL	27	12	39	1 980 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
3:1105	1 rok	P1BL	27	12	39	1 980 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
3:1106	1 rok	P1BL	23	12	35	1 925 000	1,3886	21 921	1 827	3 600	2 127	393 000
3:1107	1 rok	P1BL	23	12	35	1 925 000	1,4023	22 137	1 845	3 600	2 145	396 000
3:1108	1 rok	P1BL	27	12	39	1 995 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
3:1201	1 rok	P3BL	27	10	37	2 035 000	1,4402	22 735	1 895	3 600	2 195	407 000
3:1202	1 rok	P3BL	23	13	36	1 980 000	1,4023	22 137	1 845	3 600	2 145	396 000
3:1203	1 rok	P3BL	23	12	35	1 980 000	1,3886	21 921	1 827	3 600	2 127	393 000
3:1204	1 rok	P3BL	27	10	37	1 995 000	1,4539	22 952	1 913	3 600	2 213	411 000
3:1205	1 rok	P3BL	27	12	39	1 995 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
3:1206	1 rok	P3BL	23	12	35	1 980 000	1,3886	21 921	1 827	3 600	2 127	393 000
3:1207	1 rok	P3BL	23	12	35	1 980 000	1,4023	22 137	1 845	3 600	2 145	396 000
3:1208	1 rok	P3BL	27	13	40	2 035 000	1,4813	23 384	1 949	3 600	2 249	419 000
diff							-0,0005	-8				400
76			1 907	382	2 289	126 195 500	105,0000	1 578 622		247 200		28 274 400

Noter

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

** Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal har beräknats med utgångspunkt från lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta, med tillägg för lägenhetens andel av den totala ytan loft samt 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 250 kr/månad resp 300 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 och avrundad till tusental.

H. EKONOMISK PROGNOSS

Ränte- och Inflationsantaganden								
Ränteantagande	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%	3,50%	4,00%	4,00%
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	1 855 789	1 968 510	2 081 527	2 189 104	2 200 858	2 314 502	2 506 642	2 728 375
Kapitalutgifter	884 989	978 294	1 071 507	1 158 883	1 150 033	1 242 660	1 323 242	1 266 693
Räntor	884 989	884 989	882 068	876 139	867 289	959 916	1 040 498	983 949
Amortering	0	93 306	189 438	282 744	282 744	282 744	282 744	282 744
Driftskostnader o löpande underhåll	699 600	713 592	727 864	742 421	757 270	772 415	852 808	941 569
Avgifter som debiteras vidare	271 200	276 624	282 156	287 800	293 556	299 427	330 591	364 999
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	155 113
Summa beräknade inbetalningar	2 094 622	2 136 515	2 179 245	2 222 830	2 267 286	2 312 632	2 553 333	2 819 086
Beräknade årsavgifter	1 578 622	1 610 195	1 642 398	1 675 246	1 708 751	1 742 926	1 924 332	2 124 618
Övriga inkomster	516 000	526 320	536 846	547 583	558 535	569 706	629 001	694 468
Kassaflöde efter amortering	238 833	168 004	97 718	33 726	66 428	-1 869	46 691	90 710
Avsättning underhållsfund	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	63 178	69 753	77 013
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	181 611	109 638	38 184	-26 998	4 489	-65 047	-23 062	13 697
Accumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	338 833	506 838	604 555	638 282	704 710	702 840	1 094 185	1 764 278
Accumulerad fond	57 222	115 588	175 122	235 847	297 786	360 963	696 318	1 066 577
Resultatprognos								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	181 611	109 638	38 184	-26 998	4 489	-65 047	-23 062	13 697
Justering för amortering (+)	0	93 306	189 438	282 744	282 744	282 744	282 744	282 744
Justering för avsättning (+)	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	63 178	69 753	77 013
Justering för avskrivning (-)	501 000	501 000	501 000	501 000	501 000	501 000	501 000	501 000
Redovisningsmässigt resultat (före avsättning)	-262 167	-239 690	-213 844	-184 530	-151 828	-220 125	-171 565	-127 546
Ack resultat	-262 167	-501 857	-715 701	-900 230	-1 052 058	-1 272 184	-1 972 119	-2 393 306

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Räntan har ökats med 0,37% år 6 och med ytterligare 0,5 % från år 11. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- Ingen amortering år 1, år 2 amorteras med 0,33%, år 3 med 0,67%. Därefter med 1% per år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen men kan vissa år behöva höjas ytterligare för att möta räntehöjningar och fastighetsavgift och bibehålla ett positivt kassaflöde.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m² BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

Genomsnittsbelopp i kr/m ² BOA									
År		1	2	3	4	5	6	11	16
I prognosen antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå		828	844	861	878	896	914	1 009	1 114
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	976	992	1 009	1 025	1 041	1 058	1 145	1 243
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	1 124	1 141	1 157	1 172	1 186	1 201	1 282	1 372
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	1 272	1 289	1 304	1 319	1 332	1 345	1 418	1 501
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	679	696	713	732	751	770	873	985
I prognosen antagen räntenivå och									
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	828	852	873	894	916	939	1 061	1 213
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	828	859	884	910	937	965	1 118	1 328
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	3%	828	867	896	927	959	992	1 181	1 462

J. 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 insatser om 126 195 500 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur.....

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2

Styrelsen

Terje Mörholm

Mats Svensson

Sven Middagsfjell

Verifikat

Transaktion 09222115557471316127

Dokument

S2 Ekonomisk plan Brf Snödroppen 2 slutlig
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-06-13 15:38:41 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)
Färdigställt 2022-06-14 11:13:27 CEST (+0200)

Initierare

Peter Wipp (PW)
peter.wipp@punkthojden.se

Signerande parter

Sven Middagsfjell (SM)
Personnummer 6303118258
sven@storlienbygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN MIDDAGSFJELL"
Signerade 2022-06-14 10:26:54 CEST (+0200)

Mats Svensson (MS)
Personnummer 195312170276
mats@svh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS SVENSSON"
Signerade 2022-06-13 20:34:01 CEST (+0200)

Terje Mørnholm (TM)
Personnummer 196909040195
terje@mornholmlaw.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Terje Ivan Oliver Mørnholm"
Signerade 2022-06-14 11:13:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557471316127

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2, med org.nr 769637-9630, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Verifikat

Transaktion 09222115557471442462

Dokument

Intyg Ekplan Brf Snödroppsgränd 2 Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2022-06-15 08:34:33 CEST (+0200) av Maximilian Stea (MS)</i> <i>Färdigställt 2022-06-15 09:19:15 CEST (+0200)</i>	Ekonomisk plan Brf Snödroppen 2 slutlig Bilaga 1 15 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Maximilian Stea (MS)</i>
---	---

Signerande parter

Maximilian Stea (MS) Gar-Bo Besiktning <i>max.stea@gar-bo.se</i> +46720605660 <i>Signerade 2022-06-15 08:34:36 CEST (+0200)</i>	Per Envall (PE) <i>per.envall@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2022-06-15 09:19:15 CEST (+0200)</i>
--	--

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>



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2019-09-23

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2021-09-29

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2020-12-31

Transportköp mellan å ena sidan Stockholm kommun och å andra sidan Snödropsgränd 28 Fastighetsutveckling AB avseende fastigheten Snödroppen 28, på oförändrade villkor till Föreningen dat. 2021-11-24

Köpebrev avseende fastigheten Snödroppen 28, Stockholm kommun tecknat mellan Snödropsgränd 28 Fastighetsutveckling AB och Stockholm kommun dat. 2021-11-24

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-09-01

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-19

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

