

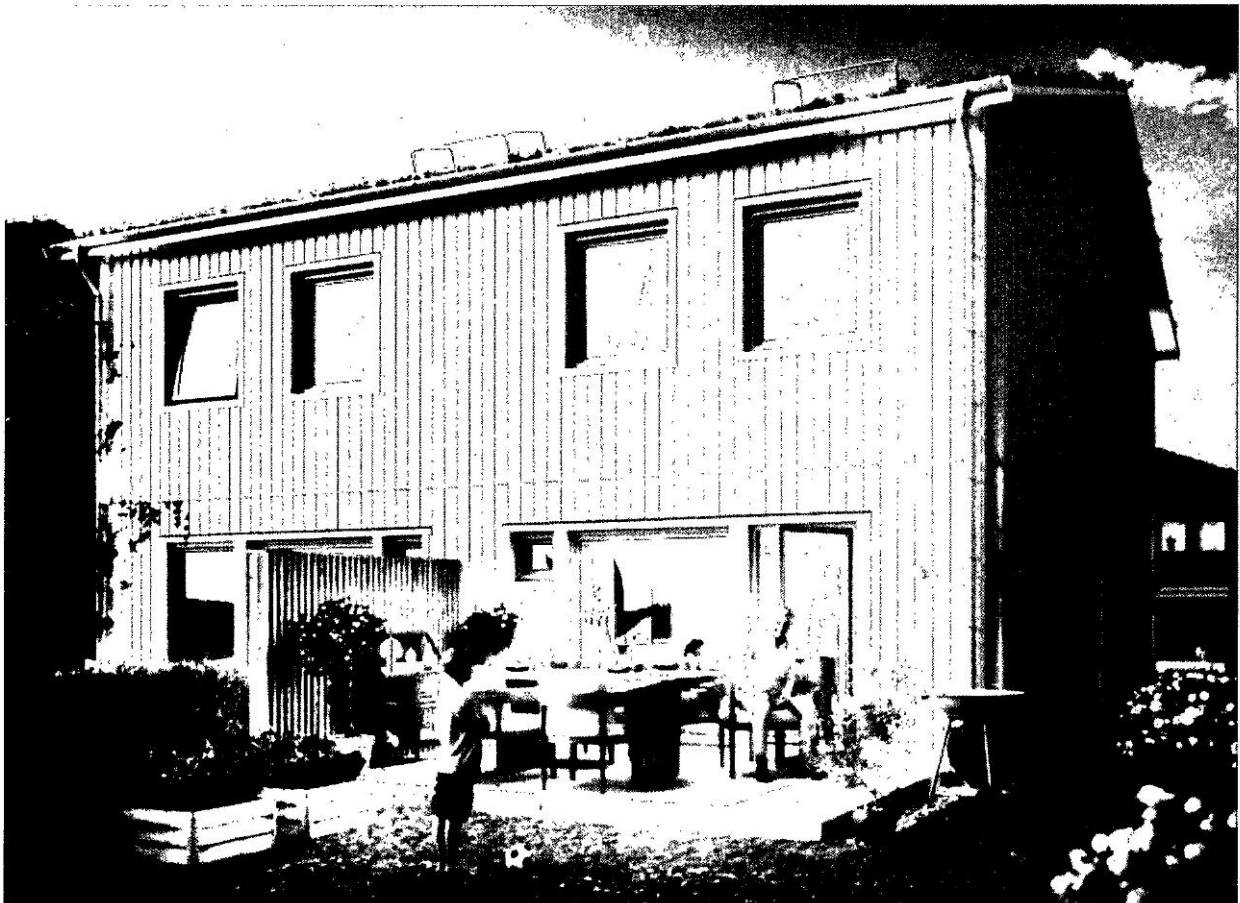
2021060702602

EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FÄLLKILEN

H U D D I N G E K O M M U N

ORG NR: 769634-0087



Bilden är ett skildring av byggnaden som är föremål för avtalet utförande

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan 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	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

MB

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fällkilen, org. nr. 769634-0087 i Huddinge kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-02-21) 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.

Föreningen avser att uppföra 34 st bostadsrättslägenheter som parhus i 2-plan. Merparten, 30st, av lägenheterna har ett tillhörande förråd. Lägenhet 06-1001, 08-1002, 09-1001 samt 13-1002 har inget tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under maj 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under Q3 och Q4 2021 samt i januari 2022. Upplåtelse beräknas ske med början i maj 2021.

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 etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet 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.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts 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 sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 9,3 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. 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:	Planteringsborren 14, Planteringsborren 15, Fällkilen 5, Fröbehållaren 9, i Huddinge kommun, kommer att innehas med äganderätt
Adress:	Djupdalsvägen och Plantslingan, Skogås
Fastigheternas areal:	9 211 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3 434 m <sup>2</sup> BOA, uppmätt på ritning
Bygglov:	Bygglov beviljat 2019-09-16

Bebyggelsen utgörs av sjuutton parhus med sammanlagt 34 lägenheter, samt komplementbyggnad i form av oisolerade förråd till merparten av lägenheterna.

Tomtmark/trädgård

Till varje bostad ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som på vissa delar avgränsas med häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering och förråd

Till varje lägenhet hör minst en parkeringsplats framför bostaden, biluppställningsplatserna anläggs med grus. Ett antal bostäder kommer ha möjlighet till två parkeringsplatser i direkt anslutning till bostaden. Övriga har tillgång till öppen biluppställningsplats på gemensam parkering. Majoriteten av lägenheterna har ett eget utvändigt förråd i anknötning till lägenheten i form av komplementbyggnad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer inte att ingå i en gemensamhetsanläggning då gatan ägs och förvaltas av Huddinge kommun.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papp och sedumtak eller med plåt
Fasad	Lockpanel
Dörrsnickerier	NorDan, entrédörr med smal, rektangulär glasruta
Fönster	Trä- och aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Platsbyggda gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump (Nibe 730). Vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning.
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Fiber

**Förråd**

Grundläggning:	Plintar
Yttervägg:	Träregelstomme
Yttertak:	Papp
Dörr:	NorDan

**Kortfattad rumsbeskrivning bostad**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank

*YHL*  
*ms*

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolag. 66 010 000 kr är fast köpeskilling och 12 505 000 kr är tilläggsköpeskilling.	78 515 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 150 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	112 490 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>191 005 000 kr</b>

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D FINANSIERINGSPLAN

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

Fastighetslån totalt	44 250 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	146 755 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>191 005 000 kr</b>

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

Handwritten signature and initials, possibly 'MS'.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 750 000	1 år	2,22	rak 120 år	327 450	122 917	450 367
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 750 000	2 år	2,27	rak 120 år	334 825	122 917	457 742
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 750 000	4 år	2,46	rak 120 år	362 850	122 917	485 767
Summa lån	44 250 000	snitt	2,32%		1 025 125	368 751	1 393 876
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	146 755 000						
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>191 005 000</b>						
<b>Kapitalutgifter</b>					<b>1 025 125</b>	<b>368 751</b>	<b>1 393 876</b>
Driftskostnader, föreningens gemensamma						79 kr/m <sup>2</sup> BOA	271 076
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m <sup>2</sup> BOA	137 000
<b>Summa års utbetalningar och fondavsättningar</b>							<b>1 801 952</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 44 250 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,32 %	1 25 125
Amortering 120 år	368 751

**Beräknad kapitalutgift år 1** **1 393 876**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m <sup>2</sup> BOA)	137 000
Driftkostnader och övriga kostnader	271 076
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 352 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar  
totalt år 1** **1 801 952**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 150 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Bankens offert daterad 2021-04-19 som grund och med ett påslag på räntan om 1,20 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse 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 sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 112 490 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 937 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt 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 för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

MS  
JH

**Föreningens driftskostnader**

	<b>Föreningens kostnader År 1</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	51 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	5 000	
Revision	16 000	
Fastighetsförsäkring	48 076	
Övriga förvaltningskostnader		
<b>Förbrukningskostnader</b>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	136 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<b>Skötsel</b>		
Fastighetsskötsel	5 000	
Driftsreserv	10 000	
<b>Summa</b>	<b>271 076</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2021.

**Varje bostadsrättshavare**

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, hushållsel samt avfallshantering
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

*As*  
ms



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**  
(beräknat på en BOA om 3 434 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	55 622 (46 815 kr/bta)
Belåning (slutfinansiering)	12 886
Insats	42 736
Årsavgift, snitt	535
Föreningens driftkostnad	79
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	191
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	273
Amortering	107
<b>Övriga nyckeltal</b>	
Lån per lägenhet 101 kvm i kr utifrån andelstal	1 301 471
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	23,2%

  
MB

**F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 34 st lägenheter

1 838 827

**Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1****1 838 827****G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	101	4 295 000	42 525	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
01-1002	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
02-1001	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
02-1002	101	4 395 000	43 515	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
03-1001	101	4 175 000	41 337	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
03-1002	101	3 995 000	39 554	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
04-1001	101	4 200 000	41 584	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
04-1002	101	4 250 000	42 079	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
05-1001	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
05-1002	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
06-1001	101	4 225 000	41 832	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
06-1002	101	4 150 000	41 089	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
07-1001	101	3 995 000	39 554	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
07-1002	101	4 150 000	41 089	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
08-1001	101	4 200 000	41 584	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
08-1002	101	4 175 000	41 337	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
09-1001	101	4 295 000	42 525	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
09-1002	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
10-1001	101	4 275 000	42 327	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
10-1002	101	4 450 000	44 059	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
11-1001	101	4 295 000	42 525	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
11-1002	101	4 425 000	43 812	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
12-1001	101	4 425 000	43 812	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
12-1002	101	4 425 000	43 812	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
13-1001	101	4 425 000	43 812	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
13-1002	101	4 295 000	42 525	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
14-1001	101	4 500 000	44 554	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
14-1002	101	4 450 000	44 059	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
15-1001	101	4 575 000	45 297	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
15-1002	101	4 495 000	44 505	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
16-1001	101	4 495 000	44 505	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
16-1002	101	4 400 000	43 564	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
17-1001	101	4 450 000	44 059	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
17-1002	101	4 500 000	44 554	2,9412%	54 083	4 507	535	583	417	208	400	6 115
Justering												
BOA	3 434	146 755 000		100,00%	1 838 827							
Antal	34											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning samt kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 025	1 017	1 008	999	991	1 194	1 345	1 284
Amortering <sup>2)</sup>	369	369	369	369	369	369	369	369
Driftskostnader <sup>4)</sup>	271	276	282	288	293	299	330	365
Fastighetsavgift								352
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 665</b>	<b>1 662</b>	<b>1 659</b>	<b>1 656</b>	<b>1 653</b>	<b>1 862</b>	<b>2 045</b>	<b>2 370</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 839	1 876	1 913	1 951	1 990	2 030	2 242	2 475
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	535	546	557	568	580	591	653	721
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>174</b>	<b>214</b>	<b>254</b>	<b>295</b>	<b>337</b>	<b>168</b>	<b>197</b>	<b>105</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	150							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>324</b>	<b>538</b>	<b>792</b>	<b>1 087</b>	<b>1 425</b>	<b>1 592</b>	<b>1 317</b>	<b>2 723</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	137	278	423	573	727	886	150	1 061

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 025	1 017	1 008	999	991	1 194	1 345	1 284
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	137	140	143	145	148	151	167	184
Driftskostnader <sup>4)</sup>	271	276	282	288	293	299	330	365
Fastighetsavgift								352
Avskrivning byggnader 120 år	937	937	937	937	937	937	937	937
<b>Summa årskostnader</b>	<b>2 371</b>	<b>2 370</b>	<b>2 370</b>	<b>2 370</b>	<b>2 370</b>	<b>2 582</b>	<b>2 780</b>	<b>3 123</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 839	1 876	1 913	1 951	1 990	2 030	2 242	2 475
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-532</b>	<b>-495</b>	<b>-457</b>	<b>-419</b>	<b>-380</b>	<b>-552</b>	<b>-539</b>	<b>-648</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-532</b>	<b>-1 026</b>	<b>-1 483</b>	<b>-1 902</b>	<b>-2 282</b>	<b>-2 834</b>	<b>-5 155</b>	<b>-7 479</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,32%, år 6-10 2,52% och år 11-16 3,32%.

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 kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 16 för att möta avsättningen till underhållsfond och 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 1,6 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.

ms  
K

# I KÄNSLIGHETSANALYS

2021060702613

## Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,32%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	407	535	664
2	418	546	674
3	430	557	684
4	443	568	694
5	455	580	704
6	468	591	715
11	535	653	771
16	608	721	833

## Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	535	535	535
2	545	546	547
3	555	557	560
4	565	568	572
5	575	580	585
6	585	591	598
11	639	653	668
16	699	721	746

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 101 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 015 / 1 085
1 % högre ränta, tillkommer	13 015 / 1 085
2 % högre ränta, tillkommer	26 029 / 2 169
3 % högre ränta, tillkommer	39 044 / 3 254

*[Handwritten signature]*  
ms

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme-och elförbrukning, avfallshantering samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Fällkilen och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 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.
- 4 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.

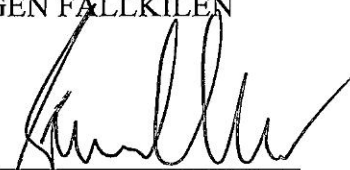
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 146 755 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Huddinge 3 maj 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLLKILEN



Bo Wolwan



Göran Olsson



Malin Bloom

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fällkilen, med org.nr 769634-0087, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 34 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

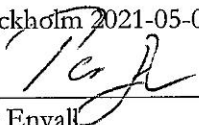
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


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.

Stockholm 2021-05-04

  
\_\_\_\_\_  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

  
\_\_\_\_\_  
Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

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

**Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-03

Stadgar för Brf Fällkilen registrerade 2018-12-17

Registreringsbevis för Brf Fällkilen

Bygglov för samtliga fastigheter har erhållits 2019-09-16

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 34 bostadslägenheter på fastigheterna Planteringsborren 14, Planteringsborren 15, Fällkilen 5, Fröbehållaren 9, Huddinge kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Fällkilen dat. 2020-09-16

Skuldebrev gällande fastigheter tecknat mellan Länna Villatomter Bror AB och Länna Villatomter Syster AB och Brf Fällkilen dat. 2017-10-04

Förlängt skuldebrev dat. 2021-03-01

Skuldebrev förvärv av aktier dat. 2021-03-01

Skuldebrev tilläggsköpeskilling dat. 2021-03-01

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Länna Villatomter Syster AB och Länna Villatomter Dotter AB tecknat mellan Länna Villatomter och OBOS Sverige AB dat. 2017-10-04

Offert för finansieringen av Brf Fällkilen dat. 2021-04-21

Utdrag ur fastighetsregistret

