

EKONOMISK PLAN

för

Brf Äppelbacken

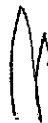
i Vällingby

Organisationsnummer 769633-0740

Upprättad under andra kvartalet 2018

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden	4
2.1 Allmänt om fastigheten	4
2.2 Teknisk beskrivning, byggnad	5
2.3 Lägenhetsbeskrivning	6
2.4 Gemensamma utrymmen mm	6
3. Kostnader för fastighetens förvärv	7
4. Finansieringsplan	7
4.1 Föreningens lån och lånevillkor	7
4.2 Insatser	7
4.4 Föreningens amorteringsplan och övriga finansieringsposter	7
4.5 Summa finansiering	8
5. Lägenhetsredovisning	8
5.1 Lägenhetsförteckning	8
5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter	8
5.3 Nyckeltalsberäkningar	9
6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos	9
6.1 Resultatbudget	9
6.2 Likviditetsbudget	9
6.3 Prognos	9
6.4 Avskrivningar	11
7. Ekonomisk Känslighetsanalys	11
8. särskilda förhållanden	13



2018101903603

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppelbacken i Vällingby med organisationsnummer 769633-0740 har registrerats hos Bolagsverket den 21 oktober 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade förvärvskostnaden. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av ekonomisk plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheten Förlovningen 28 belägen i Vällingby med adress Vinstavägen 71. På fastigheterna kommer fyra huskroppar med totalt 8 bostäder att byggas.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Brf Äppelbacken i Vällingby, hädanefter benämnd BRF, förvärvade under andra kvartalet 2017, Vinsta 71 AB med organisationsnummer 559081-7689. Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Förlovningen 28. Därefter har BRF brutit ut fastigheten ur fastighetsbolaget och är därmed numera ägare till fastigheten.

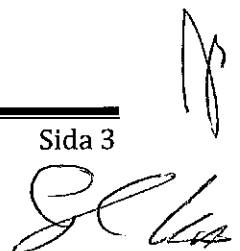
Förvärvet sker genom att BRF utfärdar en revers. Reversen kommer att lösas i sin helhet när samtliga lägenheter är tillträdna. Detta beräknas ske under kvartal 3, 2019 efter att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

”Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet om 35 234 000 kr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst”.

Kostnaden för förvärvet är 45 650 000 kr. I den totala förvärvskostnaden ingår köpet av aktierna och fastigheten till ett värde av 17 416 000 kr jämte färdigställd entreprenad enligt avtal och prospekt för Brf Äppelbacken för en kostnad av 28 134 000 kr.

Samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara betalda (nollade) sånär som på en kassa om 100 000 kr.

Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån i enlighet med denna ekonomiska plan, 9 250 000 kr.



Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift, som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande lagfartskostnader och andra kostnader.

Eknors Fastighetsbolag AB garanterar insatserna genom att de köper de lägenheter som eventuellt inte blir sålda senast den 1/8 2019.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande har projektering och uppförande av lägenheterna startat. Sammanlagt blir det 8 bostäder på fastigheterna omfattande 696 kvm boarea samt 232 kvm övrig inredd area. Föreningen har tecknat ett avtal gällande totalentreprenad med Eknors Fastighets AB org. nr 556482-7672.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från och med inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde. Försäkringen innefattar styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

När samtliga bostadsrättshavare tillträtt sina bostäder kommer föreningen att ta upp sina hypotekslån om totalt 9 250 000 kr.

Samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara betalda (nollade) sånär som på en kassa om 100 000 kr.

Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån om 9 250 000 kr i enlighet med denna ekonomiska plan.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för flerbostadshus beräknas registerfastighetens totala taxeringsvärde att uppgå till 18 754 000 kr, varav byggnader 16 380 000 kr och mark 2 374 000 kr.

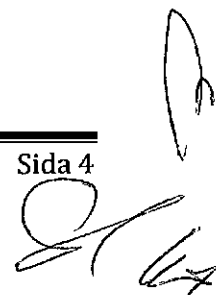
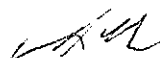
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

2.1 Allmänt om fastigheten

Fastigheten Stockholm Förlovningen 28

Län Stockholms län

Kommun Stockholm kommun



2018101903606

Kommundel/församling	Stockholm/Vällingby								
Adress	Vinstavägen 71								
Tomtareal	Total area om 1 398 m ² med gräsmattor, planteringar, grusade gånger och 8 parkeringsplatser								
Servitut	Last: 2 Avtalsservitut 0180-86/73 Villa Last: 1 Avtalsservitut 01-IM2-63/271Dagvattentunnel								
Lägenheter	8 st								
Upplåtelseform	Äganderätt								
Försäkring	Fullvärde								
Byggnadsutformning	Fyra huskroppar med två våningar, källare och vind								
Taxeringsvärde	Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer det totala taxeringsvärdet för fastigheten uppgå till 11 374 000 kr								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fastighet</th> <th>Mark</th> <th>Byggnader</th> <th>Totalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stockholm Förlovningen 28</td> <td>2 374 000</td> <td>16 380 000</td> <td>18 754 000</td> </tr> </tbody> </table>	Fastighet	Mark	Byggnader	Totalt	Stockholm Förlovningen 28	2 374 000	16 380 000	18 754 000
Fastighet	Mark	Byggnader	Totalt						
Stockholm Förlovningen 28	2 374 000	16 380 000	18 754 000						
Typkod	220								
Gällande planbestämmelser	DP 0180K-P2015-14233								
Bygglov	Bygglov erhållet 7/12 2017 Dnr 2016-17578-412								
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens ledningsnät								
El	Anslutet till befintligt ledningsnät								
Sophantering	Kommunal sophämtning								

2.2 Teknisk beskrivning, byggnad

På fastigheten uppförs fyra bostadshus innehållande 8 bostäder

Byggnadsår	2018/2019
Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering 30 cm
Källarväggar	4 lägenheter har källarvåning med Isoleca samt 5 cm isolering invändigt.
Bjälklag	Samtliga bjälklag träbjälklag/limträkonstruktion, ljudisolering

Stomme och ytterväggar	Träregelstomme med isolering
Fasader	Ventilerad fasad i ljus varmgrå puts
Uteplats	Alla bostäder får egen uteplats med trädäck och gräsmatta i anslutning till bostaden, de övre lägenheterna får också balkong
Yttertak	Råspånt 22 mm, underlagspapp samt taktegel i orangebrun
Entrédörr	Massiv trädörr i vit kulör
Fönster, fönsterdörrar	Trä/aluminium, 3-glas isolerglas, fönsterbleck i plåt, U-värde under 1,0 Wh/m ²
Hängrännor och stuprör	Plåt
Användningssätt	Byggnaderna innehåller 8 bostadslägenheter för permanentboende

2.3 Lägenhetsbeskrivning

Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via friskluftsventiler/spaltventiler
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme på entréplan, övre plan, vindsplan samt källarplanet via separata frånluftsvärmepumpar Nibe 750 (eller motsvarande)
El	3-fas el i lägenheterna, individuellt abonnemang
Lägenhetsutrustning	Bostadslägenheter med god standard, genomgående bredspacklade och vitmålade väggar och tak. Köksinredning med lackade luckor, kyl-och frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva i sten. Helkaklade badrum med klinkergolv, dusch, badkar, kommod med handfat, wc, tvättmaskin samt torktumlare. Garderober med släta vita dörrar. Samtliga golv är i ekträgolv (Ek-tilja click) omslipningsbart.

2.4 Gemensamma utrymmen mm

Förråd	Varje bostadslägenhet har ett förråd som är beläget i föreningens trädgård.
Parkeringsplatser/carport	På fastigheten finns totalt 8 parkeringsplatser
Sophantering	Gemensamma kärl vid tomtgräns

2018101903607

Byggnaderna uppförs under 2018/2019. Renoveringsbehovet antas bli **minimalt** under prognosperioden. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för att nödvändig hemförsäkring, inklusive bostadsrättstillägg, tecknas samt för det invändiga underhållet av lägenheterna. Styrelsen tecknar fullvärdesförsäkring för byggnaderna.

3. Kostnader för fastighetens förvärv

Förvärvet är baserat på att 100 % av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

Köpeskilling för fastigheten & aktier	17 416 000 kr
Totalentreprenad *	28 134 000 kr
*I beloppet ingår lagfart om 106 500 kr	
Beräknad kostnad	45 550 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	45 650 000 kr

4. Finansieringsplan

4.1 Föreningens lån och lånevillkor

Föreningslån	9 250 000 kr
Bindningstid	1-5 år
Räntesats	2,02 % snitt på fast ränta
Säkerhet	Pantbrev i fastigheten

Bankoffert har lämnats med en snittränta på 2,02 % på den fasta räntan. Räntan i kostnadskalkylen har beräknats utifrån antagandet om 2,5%. Slutliga villkor för lånet kommer att fastställas senast på tillträdesdagen. Eventuella villkorsförändringar bedöms ligga inom den i kalkylen uppgivna räntekostnaden för lånet. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Räntan på föreningens lån påverkar avgifterna. För det fall räntan skulle öka i framtiden kan avgifterna komma att höjas, se även pkt. 7 Ekonomisk känslighetsanalys. Nuvarande ränteantagande bygger på en genomsnittlig ränta om 2,5%.

4.2 Insatser

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	36 400 000 kr
-------------------------------------	---------------

4.4 Föreningens amorteringsplan och övriga finansieringsposter

Amortering av föreningens lån sker med 1,0 % av lånebeloppet per år dvs 92 500 kr/år.

4.5 Summa finansiering

Föreningslån	9 250 000 kr
Insatser	36 400 000 kr
Summa	45 650 000 kr

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100 %.

5. Lägenhetsredovisning

5.1 Lägenhetsförteckning

I byggnaderna finns 8 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har mätts upp enligt gällande regler för rättningsuppmättningsnorm SS 021054:2009.

Lgh nr	Boarea	Biarea	Total area	Andelstal avgifter	Insats	Andelstal insatser	Årsavgift	Avgift månad
1-1001	60	58	118	12,72%	4 450 000	12,23%	58 601	4 883
1-1101	114		114	12,28%	4 550 000	12,50%	56 615	4 718
2-1002	60	58	118	12,72%	4 450 000	12,23%	58 601	4 883
2-1102	114		114	12,28%	4 550 000	12,50%	56 615	4 718
3-1003	60	58	118	12,72%	4 550 000	12,77%	58 601	4 883
3-1103	114		114	12,28%	4 650 000	12,50%	56 615	4 718
4-1004	60	58	118	12,72%	4 550 000	12,50%	58 601	4 883
4-1104	114		114	12,28%	4 650 000	12,77%	56 615	4 718
	696	232	928	100%	36 400 000	100%	460 864	38 405

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Syftet med andelstalsberäkningen är att fördela föreningens totala kostnader rättvist mellan bostadsrätterna.

Till respektive bostad beläget i markplan och källare ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. De övriga bostäderna har den kvarvarande tomtytan gemensamt.

5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter

Utöver avgift till föreningen ska respektive lägenhet individuellt betala hushållsel samt se till att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade kostnader	kvm	kr/månad
	116	
Årskostnad för hushållsel	8 250	688
Årskostnad för uppvärmning	9 570	798

5.3 Nyckeltalsberäkningar

Inredd yta upplåten för bostadsrätter är totalt 928 m². Samtliga belopp nedan grundar sig på total area.

Nyckeltal per kvm lägenhetsarea	
Anskaffningsvärde per kvm	49 084
Insatser i snitt per kvm upplåten lägenhetsarea	39 224
Lån per kvm upplåten lägenhetsarea	9 968
Årsavgift per kvm lägenhetsarea	497
Separat förbrukningsavgift avseende hushållsel per kvm lägenhetsarea	71
Separat förbrukningsavgift avseende uppvärmning per kvm lägenhetsarea	83
Driftkostnader per kvm exklusive uppvärmning	108
Kassaflöde kr per kvm total lägenhetsarea	40
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm lägenhetsarea	148

6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos

6.1 Resultatbudget

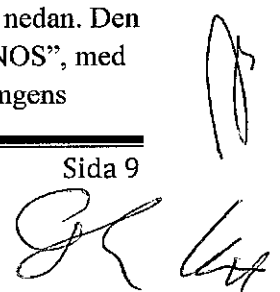
Räntekostnader	231 250
Avskrivning	361 219
Driftkostnader	98 398
Fastighetsavgift år 1	0
Total kostnad	690 867
Föreningens intäkter	459 268
Årets resultat	-231 599
Avsättning UH-fond	37 120

6.2 Likviditetsbudget

Intäkter	459 268
Kostnader	690 867
Återföring avskrivningar	361 219
Kassaflöde från löpande drift	129 620
Amorteringar	-92 500
Summa kassaflöde	37 120

6.3 Prognos

De löpande kostnaderna för föreningens första verksamhetsår framgår av kolumnen "År 1" nedan. Den ekonomiska prognosen för kommande verksamhetsår framgår av huvudkolumnen "PROGNOS", med underkolumner för respektive år. Samtliga värden är angivna i löpande priser. Enligt föreningens



stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastigheternas skick på längre sikt. Intill dess att underhållsplan upprättas har styrelsen beslutat att avsätta 37 120 kr/år (40 kr/kvm) till yttre underhållsfond.

RESULTATPROGNOS	Nyckeltal kr/kvm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter									
Nettoavgifter lägenheter	495	459 268	458 923	458 618	458 353	458 129	457 947	457 692	500 669
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	495	459 268	458 923	458 618	458 353	458 129	457 947	457 692	500 669
Driftskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten	19	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942	24 226
Uppvärmning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	4	3 750	3 825	3 902	3 980	4 059	4 140	4 571	5 047
Sophämtning	13	12 519	12 769	13 025	13 285	13 551	13 822	15 261	16 849
Försäkring	9	8 004	8 164	8 327	8 494	8 664	8 837	9 757	10 772
Ekonomisk administration	28	26 125	26 648	27 180	27 724	28 279	28 844	31 846	35 161
Teknisk förvaltning	22	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Övrigt	11	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Bredband och tv	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader	106	98 398	100 366	102 373	104 421	106 509	108 639	119 947	132 431
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	42 056
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntenetto	249	231 250	228 938	226 625	224 313	222 000	219 688	208 125	196 563
Avskrivning	389	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219
Summa kostnader	744	690 867	690 522	690 217	689 952	689 728	689 545	689 290	732 268
Årets resultat	-250	-231 599	-231 599	-231 599	-231 599	-231 599	-231 599	-231 599	-231 599
Avsättning underhållsfond	-40	-37 120	-37 120	-37 120	-37 120	-37 120	-37 120	-37 120	-37 120
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	495	459 268	458 923	458 618	458 353	458 129	457 947	457 692	500 669
Summa kostnader	-744	867	-690 522	-690 217	-689 952	-689 728	-689 545	-689 290	-732 268
Återföring avskrivningar	389	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219	361 219
Kassaflöde från löpande drift	140	129 620	129 620	129 620	129 620	129 620	129 620	129 620	129 620
Amorteringar	-100	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	40	37 120	37 120	37 120	37 120	37 120	37 120	37 120	37 120
Akkumulerat kassaflöde	148	137 120	174 240	211 360	248 480	285 600	322 720	508 320	693 920
Prognosförutsättningar									
Lånebelopp	9 968	9 250 000	9 157 500	9 065 000	8 972 500	8 880 000	8 787 500	8 325 000	7 862 500
Räntesats lån	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Inflation per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

AC

SR
LA

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Övriga upplysningar till ovanstående ekonomiska prognos

- **Räntesatser för lån:** Prognosen grundar sig på en ränta om 2,5 %.
- **Fastighetsskatt:** Enligt reglerna för nyproduktion klassificeras byggnaden på fastigheten som nyproduktion vilket innebär att de är befriade från fastighetsavgift/skatt i 15 år.
- **Inflationsantagande:** 2 %
- **Amorteringar:** Amortering sker med 1 % av lånebeloppet per år dvs 92 500 kr.
- **Avsättningar:** Till yttre periodisk underhållsfond avsätts årligen SEK 37 120 kr dvs 40 kr per kvm boarea.
- **Föreningens årliga kostnader år 1:** SEK 459 268
- **Föreningens årliga intäkter år 1:** Årsavgifter medlemmar SEK 459 268
- **Skötsel av mark:** Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till byggnaderna.
- **Driftkostnader** har beräknats utifrån gällande taxor samt jämförelse med liknande objekt.

6.4 Avskrivningar

Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden.

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen beräknas att göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1 % av byggnadens bokförda värde. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan.

Avskrivningar kommer att hanteras enligt bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balans i likviditet.

Bokfört värde byggnad, ca	Avskrivning, ca 1%	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
36 121 857	361 219	389

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack.redovisningsmässigt underskott	361 219	722 437	1 083 656	1 444 874	1 806 093	2 167 311	3 973 404

7. Ekonomisk Känslighetsanalys

Denna analys visar hur föreningens driftresultat varierar beroende på förändringar av de kalkylförutsättningar som använts under 7.

Utgångspunkt för känslighetsanalysen är de värden på låneränta respektive inflation som använts för respektive år i denna kalkyl. Således är beloppen angivna i löpande priser, och den procentuella förändringen visar hur dessa förändras med de givna förutsättningarna.

Eftersom anslutningsgraden blir 100 % görs inte någon känslighetsanalys för uteblivna anslutningar.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Nettoavgift enligt prognos	459 268	458 923	458 618	458 353	458 129	457 947	457 692	500 669
Om inflation								
-1%	458 284	457 939	457 634	457 369	457 145	456 963	456 708	499 685
1%	460 252	459 907	459 602	459 337	459 113	458 931	458 676	501 653
2%	461 236	460 891	460 586	460 321	460 097	459 915	459 660	502 637
Om ränta								
-1%	366 768	366 423	366 118	365 853	365 629	365 447	365 192	408 169
1%	551 768	551 423	551 118	550 853	550 629	550 447	550 192	593 169
2%	644 268	643 923	643 618	643 353	643 129	642 947	642 692	685 669

Alh

[Signature]

[Signature]

[Signature]

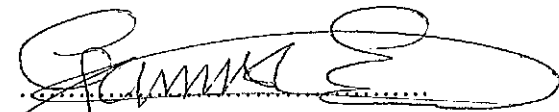
2018101903613

8. särskilda förhållanden

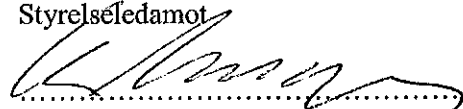
a)	Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
b)	Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, andrahandsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Några andra avgifter utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
c)	Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt en giltig försäkring för bostadsrättslägenhet.
d)	De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar och beräkningar.
e)	I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
f)	Lägenheternas area är uppmätt enligt ritning, vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
g)	Inflyttning i bostäderna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren ska efter uppmaning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiåtaganden etc. som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten eller att fastigheten vid inflytt ej är färdigställd i sin helhet.
h)	Med undantag för stadgarnas regel om att samtliga styrelseledamöter väljs av föreningen gäller att under tiden intill den första ordinarie stämman, som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens samtliga hus genomförts, att styrelsen består av tre personer valda av Entreprenören. Denna styrelse förvaltar bostadsrättsföreningen med ett plus minus noll resultat fram till överlämnandet vid ordinarie föreningsstämma. Föreningen överlämnas då med en balansräkning som överensstämmer med den ekonomiska planen. Kassen uppgår därvid till 100.000:- kr. Bottenlånet om 9 250 000 placeras i samband med överlämnandet av föreningen.

Stockholm den 4/10 2018

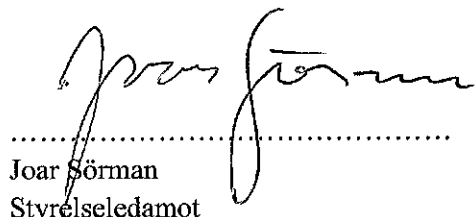
Bostadsrättsföreningen Äppelbacken i Vällingby



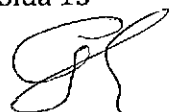
Gunnar Eknor
Styrelseledamot



Klas Holmgren
Styrelseledamot



Joar Sörman
Styrelseledamot



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Äppelbacken i Vällingby* med organisationsnummer 769633-0740 daterad 2018-10-04, får härmed ge följande intyg.

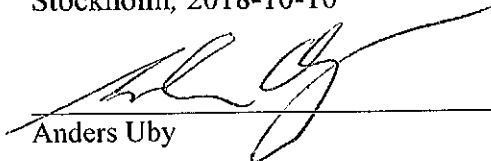
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

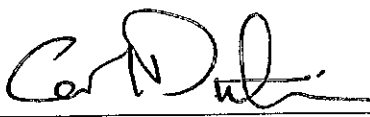
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2018-10-10



Anders Uby

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Gammeltorpsvägen 30
155 30 NYKVARN



Carl Dutina

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 STOCKHOLM

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Aktieöverlåtelseavtal, 2016-11-01
Bankoffert, indikativa räntor 2018-04-16
Beräkning kostnad VA, avfallshantering och el 2018-10-01
Beräkning taxeringsvärde, 2018-08-28
Bygglovshandlingar, ritningar
Energiberäkning, 2018-08-06
Entreprenadkontrakt, 2018-01-17
Garantiutfästelse handpenning och insatser, 2018-08-29
Köpekontrakt Stockholm Förlovningen 28, 2016-10-27
Offert ekonomisk förvaltning, 2018-01-23
Offert Fastighetsförsäkring, 2018-01-18
Registreringsbevis
Stadgar
Utdrag ur Fastighetsregistret
Årsredovisning Eknors Fastighets AB, 20160701-20170630
Överlåtelseavtal aktier, 2016-11-01