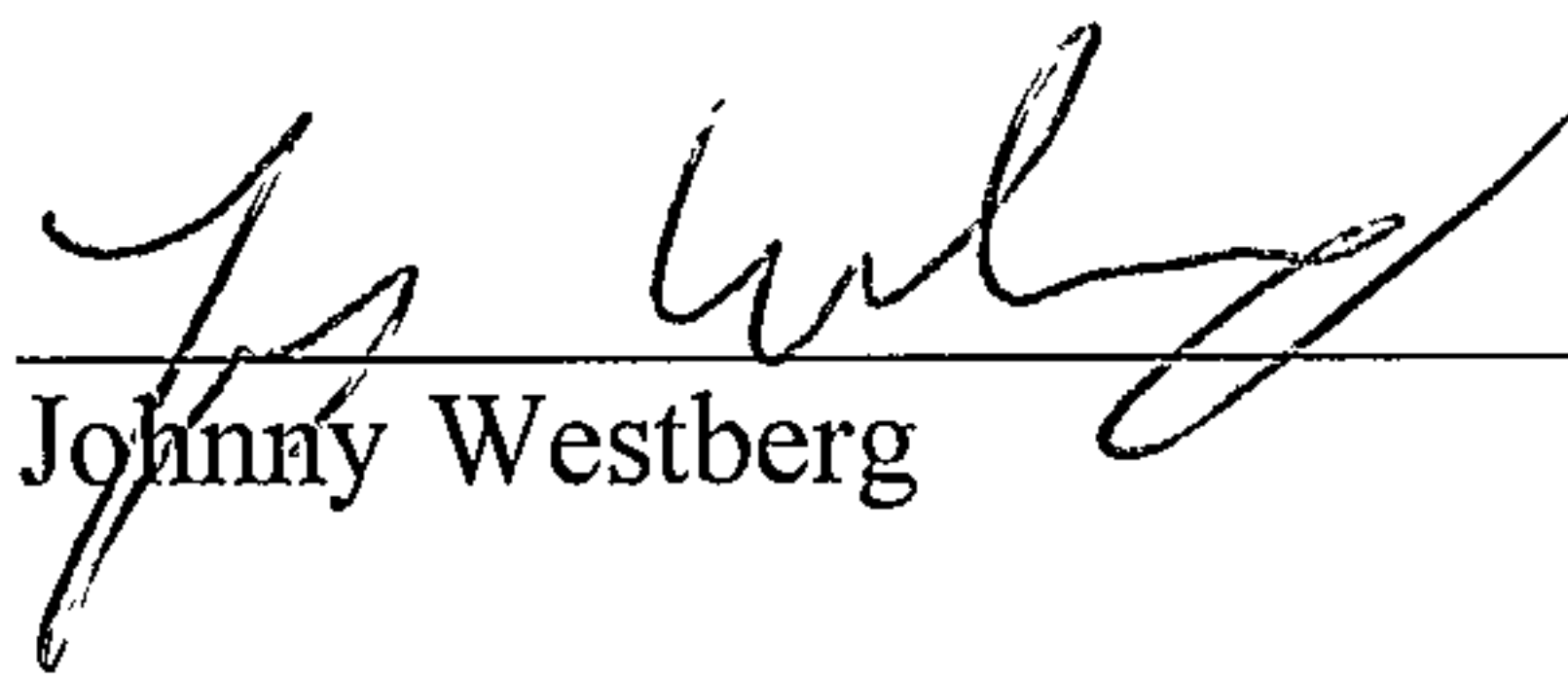


Ekonomisk Plan för  
**Bostadsrättsföreningen Englamarken**  
769635-6463  
Håbo kommun, Uppsala län

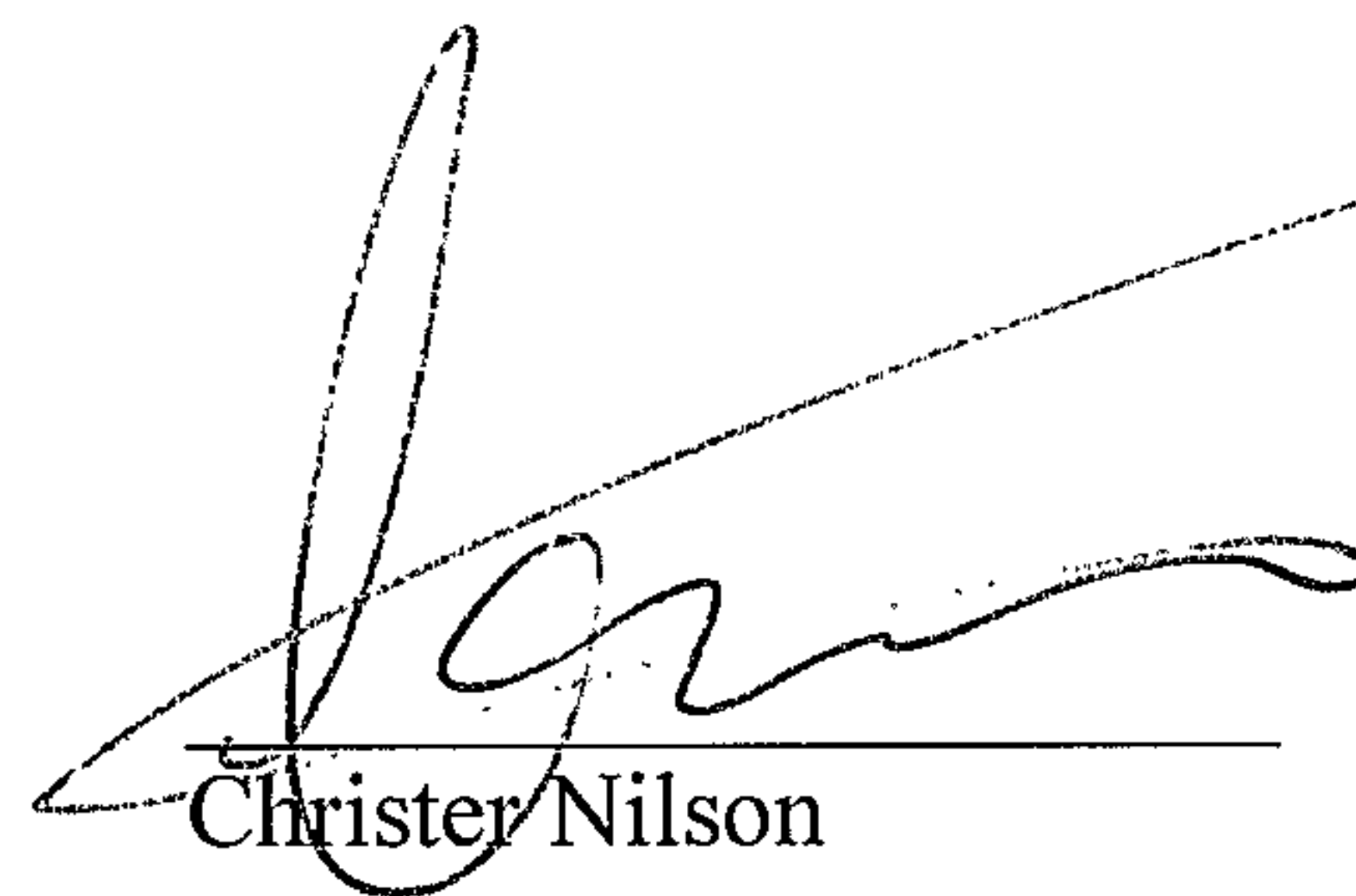
*Stockholm den 2018-11-22*

**Bostadsrättsföreningen Englamarken**



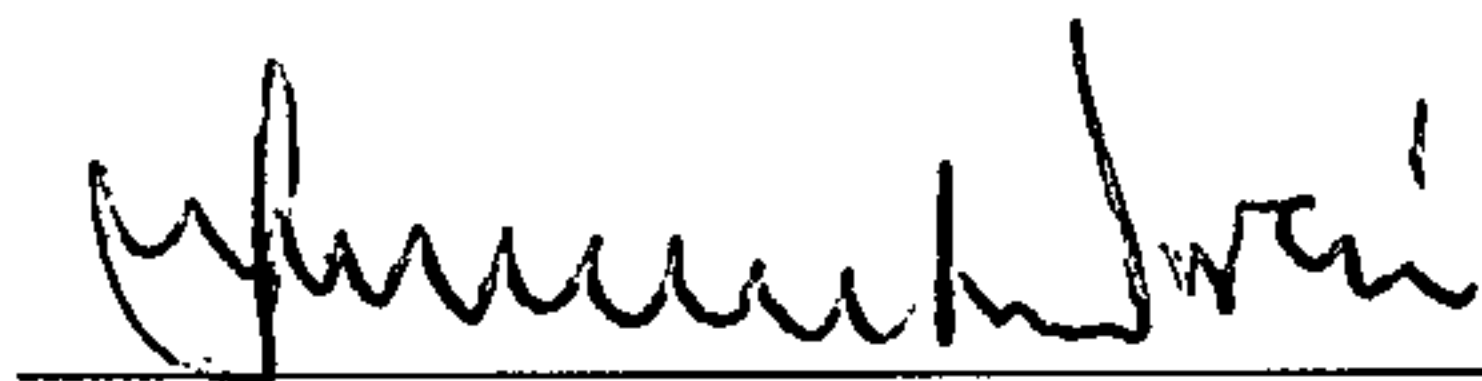
---

Johnny Westberg



---

Christer Nilson



---

Lennart Wirén

## Innehållsförteckning

Sid

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	6
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
7. Lägenhetsförteckning	9
8. Nyckeltal	11
9. Ekonomisk prognos	11
10. Känslighetsanalys	12
11. Särskilda förhållanden	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Englamarken org. nr, 769635-6463, registrerades 2017-11-17 vid Bolagsverket, förening är s.k. skattemässigt äkta. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare i förekommande även upplåta mark som ligger i anslutning till föreningens hus samt uthyra parkeringsplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I tiden innan föreningen upplåtit bostadsrätt har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att verka för att anskaffa hus i syfte att upplåta bostadsrätt.

Föreningen har förvärvat aktierna i TryggHem Skokloster AB, 559001-3446 vars enda tillgångar utgörs av fastigheterna Skokloster 14:1-14:23, Håbo och därefter förvärvat fastigheterna av bolaget. Då fastigheterna förvärvats till pris som understiger marknadsvärdet uppstår teoretisk reavinstskatt för bostadsrättsföreningen som skulle realiseras om bostadsrättsföreningen sålde fastigheten.

På fastigheterna låter föreningen uppföra 22 parhus om totalt 44 lägenheter, samt parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Styrelsen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) med Active Interiör AB att till fast pris genomföra bostadsrättsföreningens byggnation. Byggnationen skall vara färdigställd senast per december 2019.

Entreprenören har innan byggstart tecknat s.k. Färdigställandeförsäkring med BRIM.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer ske från och med fjärde kvartalet 2018.  
Tillträde/Inflyttning kommer ske med start första kvartalet 2019 t.o.m. fjärde kvartalet 2019.

Vatten och avlopp, sophämtning, väg- och samfällighetsavgifter, fastighetsförsäkring (inkl. BRF tillägg) samt parkering ingår i årsavgiften.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den slutliga förvärvskostnaden för föreningens hus (1991:614) 4 kap 2§. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Den Ekonomiska Plan utgör även underlag för att träffa Upplåtelseavtal enligt 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den Ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under september månad 2018.

Gar-Bo garanterar i särskild förbindelse en säkerhet för inbetalda förskott.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Skokloster 14:1-14:23
Adress:	Gropenvägen, Skokloster
Kommun:	Håbo
Ägandeform:	Äganderätt
Typkod:	210 (blivande 220)
Fastigheternas totala areal:	ca 17 000 kvm
Area bostäder (Totalyta / BOA):	4 752 kvm
Antal lägenheter:	44
Byggnadsår:	2018 - 2019
Husets utformning:	Parhus i 2 våningar innehållande 2 lägenheter

### Planförhållanden

Laga kraft 2010-10-20, Genomförandetid 15 år, minsta tomtstorlek om 800 kvm, max BYA 160 kvm, max BTA 240 kvm, komplementbyggnader om max 60 kvm BYA.  
Planområdet omfattas av översiktsplan för Håbo kommun, antagen 2006-06-19.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Blivande gemensamhetsanläggning för gata samt lekplats och utomhusgym.

ANDEL i GA: HÅBO SKOKLOSTER GA:14, GA:17, GA:18

RÄTTIGHETER: Officialservitut Akt: 0305-15/9., Officialservitut Akt: 0305-15/9.3

### Byggnad (parhusen):

<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark
<b>Antal våningar:</b>	2
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Trä
<b>Takbjälklag:</b>	Trä

<b>Yttertak:</b>	Tegel
<b>Fönster:</b>	2-glas (med isolerglas)
<b>Gemensamma anordningar:</b>	
<b>Sophantering:</b>	Gemensam sophantering inom området
<b>Parkering:</b>	Två p-platser per lägenhet, vissa i carport plus 15-tal allmänna gästparkeringar
<b>Förråd:</b>	Varje lägenhet har ett eget förråd
<b>Installationer:</b>	
<b>Vatten / avlopp:</b>	Kommunalt V/A
<b>Uppvärmning:</b>	Frånluftsvärmepump med återvinning samt vattenburen radiatorkrets (golvvärme nedre plan & bad)
<b>TV/tele/bredband:</b>	Fiber
<b>Tvättstuga:</b>	Tvättutrustning i resp. lägenhet (nedre badrum)

**Lägenhetsbeskrivning:**

Entré:	Kapphängare, garderober, klinkergolv
Kök:	Köksskåp, Micro, diskmaskin, spishäll, ugn, fläkt, kyl och frys
Badrum:	Helkaklat med klinker, dusch resp. badkar, wc, samt tvätt- och torkmaskin.
Rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak, garderober
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade, med försäkring som även innehåller styrelseansvar samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas försäkringar.

### 3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningsvärde	148 028 800
<u>varav:</u>	
Köpeskillning mark	44 000 000
Tilläggsköpeskillning (prel.)	10 142 849
Entreprenad	91 794 000
Lagfart	63 150
Pantbrev	928 801
Föreningsbildning	50 000
Reservering (prel.)	1 000 000
<b>Summa anskaffningskostnad / att finansiera</b>	<b>148 028 800</b>

Föreningen har förvärvat aktierna i TryggHem Skokloster AB, 559001-3446 vars enda tillgångar utgörs av fastigheterna Skokloster 14:1-14:23, Håbo och därefter förvärvat fastigheterna av bolaget. Föreningen är beställare av sin Entreprenad från Active Interiör AB.

Skattemässigt värde för Fastigheten uppskattas till 116 794 000 kronor, varav Mark 25 000 000 kronor och Byggnad 91 794 000 kronor.

### 4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	49 398 800	10 900
Insatser	83 842 000	18 500
Upplåtelseavgifter	14 738 000	3 252
Eget Kapital	50 000	11
<b>Summa finansiering</b>	<b>148 028 800</b>	<b>32 663</b>

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 14 738 000 kronor (se nedan under punkt 4, Finansieringsplan). Summan upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 14 738 000 kronor. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna Ekonomiska Plan, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna Ekonomiska plan.

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

#### Kapitalkostnader

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

*Se uppställning på följande sida*

Lån 1	24 699 400	rörligränta (3m)	1,70%	419 890
Lån 2	24 699 400	5 år	2,00%	493 988
<b>Summa</b>	<b>49 398 800</b>			<b>913 878</b>
Amortering (år 1) *				246 994
Räntekostnad (år 1)				913 878
<b>Summa beräknad kapitalkostnad</b>				<b>1 160 872</b>

### Avskrivningar

Underlag för avskrivningar	96 633 580
Avskrivningsbelopp	966 336
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>966 336</b>

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning enligt K3 principen i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, uppvärmning, sophämtning, försäkringar (inkl. bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning, drift och underhåll av parkering och gatubelysning samt löpande underhåll. Driftskostnaderna är uppskattade och har beräknats efter normal förbrukning.

<b>Summa driftskostnader</b>	<b>432 228</b>
------------------------------	----------------

*Se specifikation på följande sida*

El (belys. förråd & parkering)	10 000
Vatten	158 620
Sophämtning	60 000
Väg-/Fastighetsskötsel	15 000
Samfällighetsavgift	27 500
Ekonomisk Förvaltning	45 000
Styrelsearvoden	15 000
Löpande underhåll	86 108
Övrigt	15 000

**Summa 432 228**

Försäkring 55 000

Fastighetsskatt 0

### Fastighetsavgift/skatter

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde – Flerbostadshus 2016-2018, beräknats till:

varav mark	6 842 000
varav byggnader	48 576 000

**Summa Taxeringsvärde 55 418 000**

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen äger ingen mark eller byggnad belagd med statlig fastighetsskatt.

### Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 180 000 kronor (ca 40 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

**Avsättning yttre underhållsfond (år 1) 180 000**

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER 1 828 100**

## 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter lägenheter	1 828 100
Hyror p-platser	0

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 828 100**



## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas lägenhetsarea (enl. uppmätning på ritning), andelstal, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

### Upplåteleavgifter

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna Ekonomiska plan har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 14 738 000 kronor. Summan upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 14 738 000 kronor.

*Förteckning på följande sida*

2018113000543

<u>Lgh nr</u>	<u>BOA</u>	<u>Andelstal</u>	<u>Insats</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Årsavgift</u>	<u>Mån. avg</u>
1	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
2	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
3	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
4	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
5	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
6	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
7	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
8	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
9	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
10	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
11	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
12	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
13	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
14	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
15	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
16	103,0	2,27%	1 905 500	289 500	41 548	3 462
17	103,0	2,27%	1 905 500	69 500	41 548	3 462
18	103,0	2,27%	1 905 500	69 500	41 548	3 462
19	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
20	103,0	2,27%	1 905 500	69 500	41 548	3 462
21	103,0	2,27%	1 905 500	69 500	41 548	3 462
22	103,0	2,27%	1 905 500	244 500	41 548	3 462
23	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
24	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
25	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
26	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
27	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
28	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
29	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
30	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
31	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
32	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
33	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
34	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
35	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
36	103,0	2,27%	1 905 500	594 500	41 548	3 462
37	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
38	103,0	2,27%	1 905 500	369 500	41 548	3 462
39	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
40	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
41	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
42	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
43	103,0	2,27%	1 905 500	169 500	41 548	3 462
44	103,0	2,27%	1 905 500	69 500	41 548	3 462
<b>44</b>	<b>4 532</b>	<b>100%</b>	<b>83 842 000</b>	<b>14 738 000</b>	<b>1 828 100</b>	<b>152 342</b>

## 8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

Anskaffningskostnad per kvm BOA	32 663
Belåning per kvm BOA (år 1)	10 900
Insats per kvm BOA (år 1)	18 500
Upplåtelseavgift per kvm BOA (år 1)	3 252
Driftskostnader per kvm BOA (år 1)	95
Årsavgift per kvm BOA (år 1)	403
Kassaflöde per kvm BOA (år 1)	403
Avskrivning per kvm BOA (år 1)	213
Avsättning fond per kvm BOA (år 1)	40

## 9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KASSAFLÖDE</b>									
Räntor		-913 878	-909 308	-904 739	-1 080 204	-1 074 720	-1 283 084	-1 375 203	-1 339 014
Amortering *		-246 994	-246 994	-246 994	-246 994	-246 994	-246 994	-246 994	-246 994
Driftskostnader		-432 228	-440 873	-449 690	-458 684	-467 857	-477 215	-526 884	-581 722
Försäkring		-55 000	-56 100	-57 222	-58 366	-59 534	-60 724	-67 045	-74 023
Fastighetsskatt/kommunal avgift		0	0	0	0	0	0	0	-318 560
Avsättning underhåll		-180 000	-183 600	-187 272	-191 017	-194 838	-198 735	-219 419	-242 256
Hyrer lokaler, pakering mm		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna</b>		<b>1 828 100</b>	<b>1 836 875</b>	<b>1 845 917</b>	<b>2 035 265</b>	<b>2 043 943</b>	<b>2 266 752</b>	<b>2 435 545</b>	<b>2 802 569</b>
<b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>									
Hyrer lokaler, pakering, m.m.		0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift enligt kassaflödesanalys		1 828 100	1 836 875	1 845 917	2 035 265	2 043 943	2 266 752	2 435 545	2 802 569
<b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-913 878	-909 308	-904 739	-1 080 204	-1 074 720	-1 283 084	-1 375 203	-1 339 014
Avskrivningar		-966 336	-966 336	-966 336	-966 336	-966 336	-966 336	-966 336	-966 336
Driftkostnader		-487 228	-496 973	-506 912	-517 050	-527 391	-537 939	-593 928	-655 745
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0	-318 560
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 367 442</b>	<b>-2 372 617</b>	<b>-2 377 987</b>	<b>-2 563 590</b>	<b>-2 568 447</b>	<b>-2 787 359</b>	<b>-2 935 467</b>	<b>-3 279 654</b>
<b>Beräknat Resultat</b>		<b>-539 342</b>	<b>-535 742</b>	<b>-532 070</b>	<b>-528 324</b>	<b>-524 504</b>	<b>-520 607</b>	<b>-499 923</b>	<b>-477 085</b>
Balanserat underskott		-539 342	-1 075 084	-1 607 153	-2 135 478	-2 659 982	-3 180 589	-5 722 391	-8 154 397
Ränteantagande		1,85%	1,85%	1,85%	2,22%	2,22%	2,66%	2,93%	2,93%
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Bostadsrättsyta, m2		4 532							
Taxeringsvärde (uppskattning)		55 418 000	56 526 000	57 657 000	58 810 000	59 986 000	61 186 000	67 555 000	74 586 000
Föreningslån		49 398 800	49 151 806	48 904 812	48 657 818	48 410 824	48 163 830	46 928 860	45 693 890
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2		403	405	407	449	451	500	537	618
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2		522	524	525	566	567	615	648	724

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

2018113000545

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>								
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	913 878	909 308	904 739	1 080 204	1 074 720	1 283 084	1 375 203	1 339 014
Avskrivningar	966 336	966 336	966 336	966 336	966 336	966 336	966 336	966 336
<b>Driftkostnader</b>	<b>487 228</b>	<b>496 973</b>	<b>506 912</b>	<b>517 050</b>	<b>527 391</b>	<b>537 939</b>	<b>593 928</b>	<b>655 745</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0	0	0	0	0	0	0	318 560
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 367 442</b>	<b>2 372 617</b>	<b>2 377 987</b>	<b>2 563 590</b>	<b>2 568 447</b>	<b>2 787 359</b>	<b>2 935 467</b>	<b>3 279 654</b>
<b>Amorteringar/avsättningar</b>								
Amortering	246 994	246 994	246 994	246 994	246 994	246 994	246 994	246 994
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419	242 256
<b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Hyror bostäder (ej medlemmar)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, pakering mm	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	<b>1 828 100</b>	<b>1 836 875</b>	<b>1 845 917</b>	<b>2 035 265</b>	<b>2 043 943</b>	<b>2 266 752</b>	<b>2 435 545</b>	<b>2 802 569</b>
Underskott	539 342	535 742	532 070	528 324	524 504	520 607	499 923	477 085
Balanserat underskott	539 342	1 075 084	1 607 153	2 135 478	2 659 982	3 180 589	5 722 391	8 154 397
Ränteantagande	1,85%	1,85%	1,85%	2,22%	2,22%	2,66%	2,93%	2,93%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, landsavsättning och lokalhyror						
Hyrasökningar, bostäder								
Taxeringsvärde	55 418 000	56 526 360	57 656 887	58 810 025	59 986 225	61 185 950	67 554 233	74 585 332
Föreningslån	49 398 800	49 151 006	48 904 812	48 657 818	48 410 824	48 163 830	46 928 860	45 693 890

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.

### KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	1 828 100	1 836 875	1 845 917	2 035 265	2 043 943	2 266 752	2 435 545	2 802 569
<b>Erforderliga årsavgifter om:</b>								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	2 322 088	2 328 393	2 334 965	2 341 810	2 348 932	2 356 337	2 397 814	2 765 831
2. Dagens räntenivå -1%	1 334 112	1 345 357	1 356 869	1 368 653	1 380 715	1 393 060	1 459 237	1 851 953
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 828 100	1 843 547	1 852 723	2 042 207	2 051 024	2 273 974	2 443 519	2 492 813
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 828 100	1 830 203	1 839 111	2 028 323	2 036 863	2 259 530	2 427 571	2 475 205

*Handwritten initials*

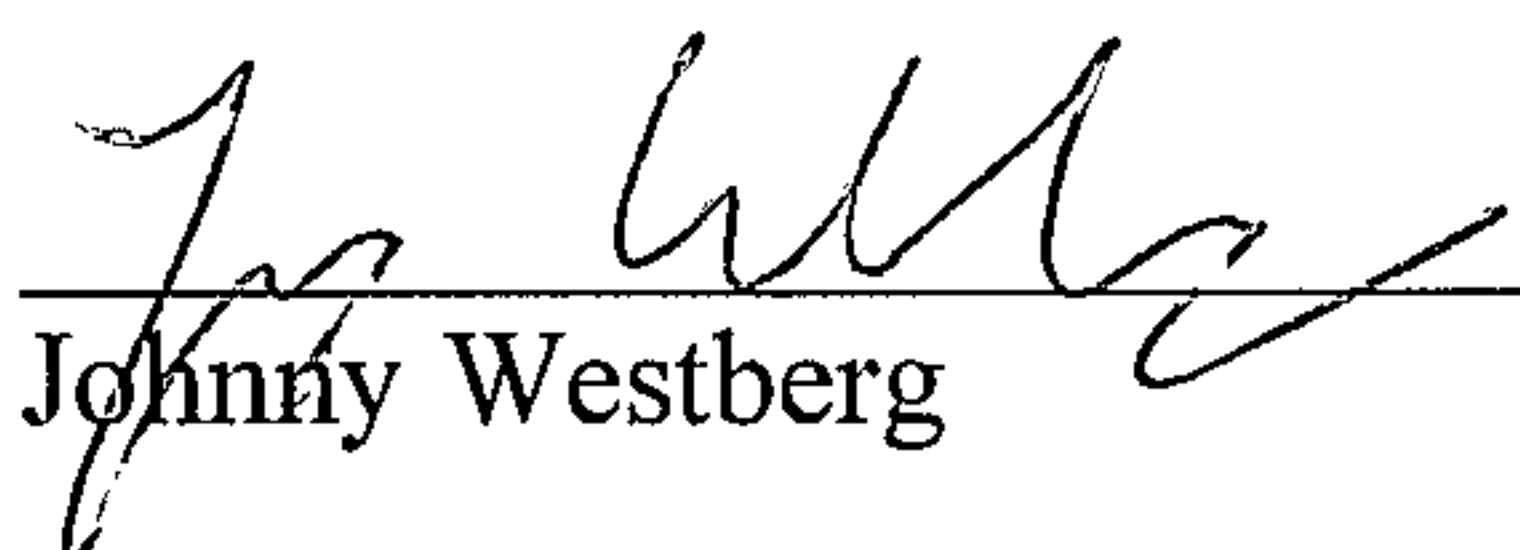
## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

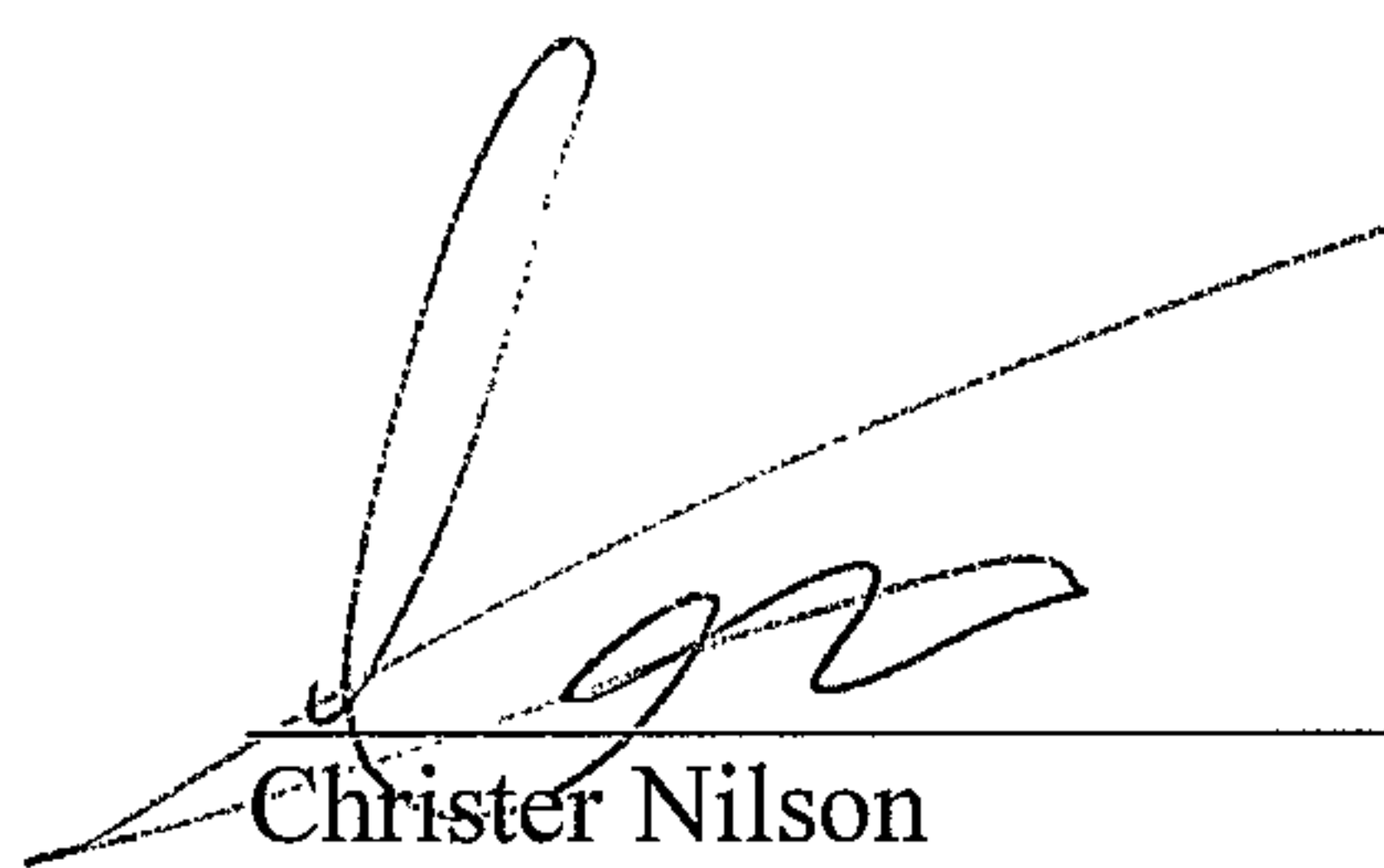
### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

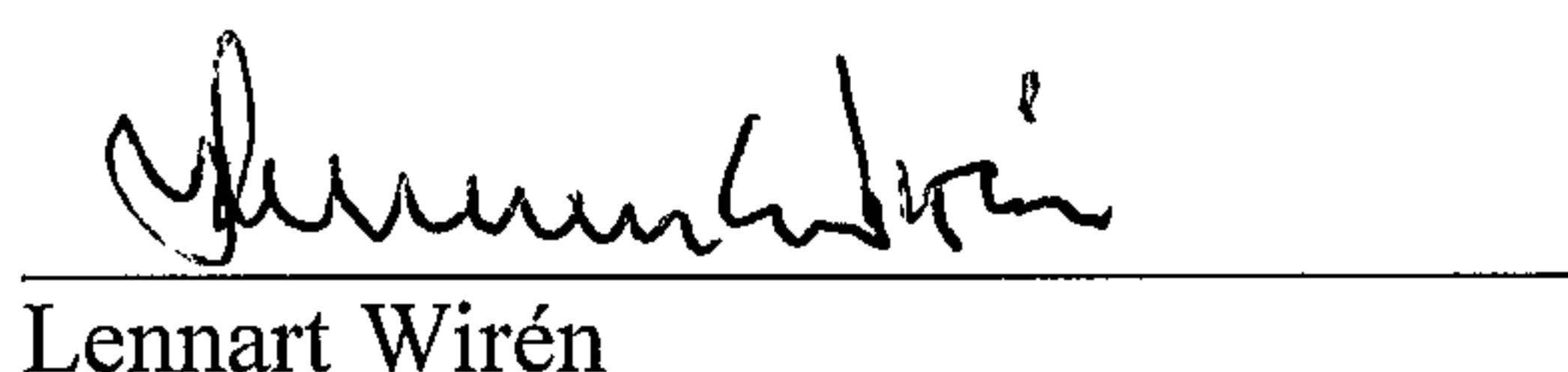
1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 180 000 kronor (ca 40 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
5. Slutlig kostnad kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4kap 2§.

Stockholm den 2018-11-22

### Bostadsrättsföreningen Englamarken

  
Johnny Westberg

  
Christer Nilson

  
Lennart Wirén

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Englamarken* organisationsnummer 769635-6463, daterad 2018-11-22 och lämnar följande intyg

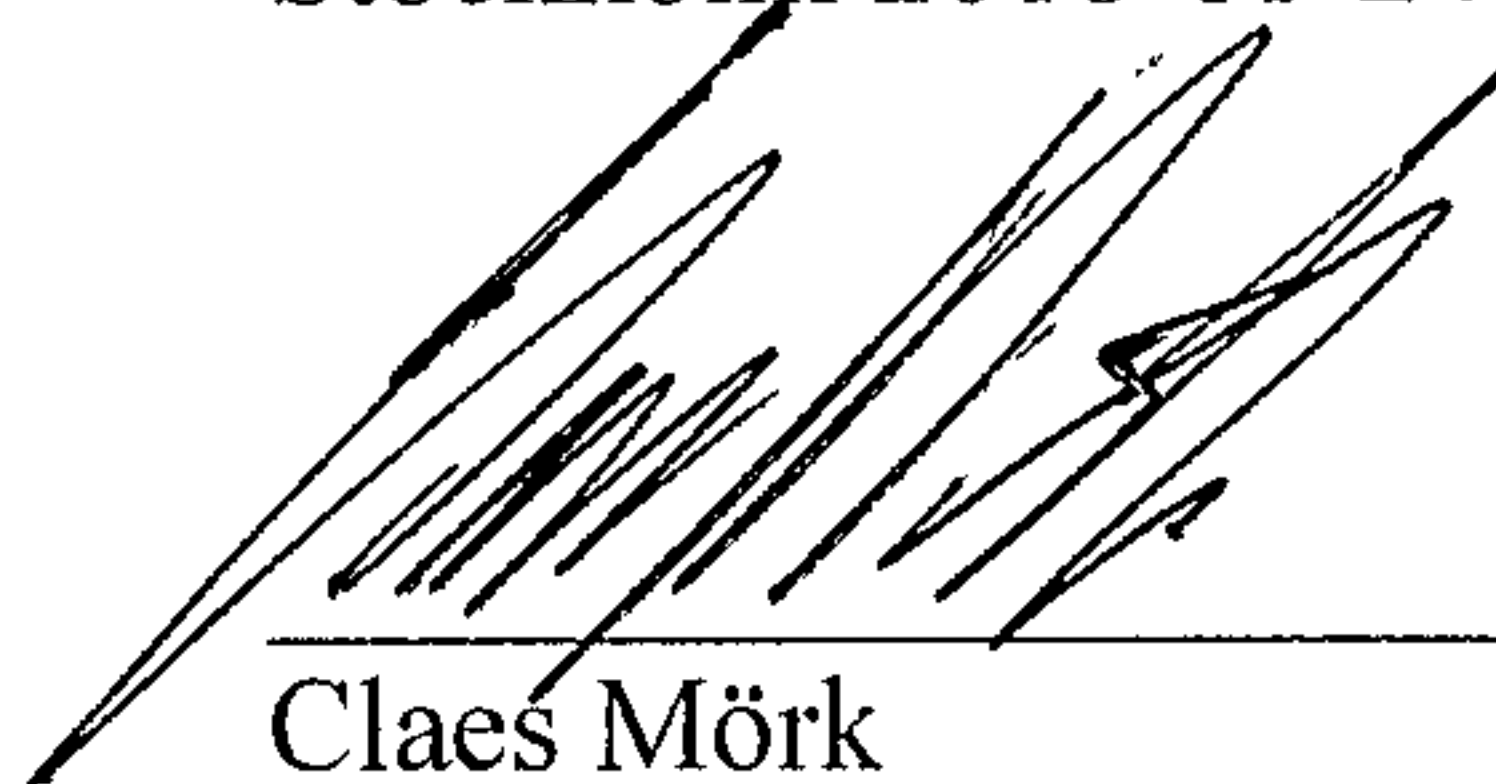
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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 2018-11-24



---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*



---

Alf Larsson  
*Byggnadsing.*

*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:***

Kostnadskalkyl, 2017-11-17

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Teknisk beskrivning och rumsprogram

Upphandlingsprotokoll, 2017-11-23

Totalentreprenadkontrakt, Active Interiör i Stockholm AB, 2017-11-23

Köpebrev, 2018-10-22

Ansökan om lagfart

Aktieöverlåtelseavtal 2018-06-29

Revers 2018-10-22

Fastighetöverlåtelseavtal köpekontrakt, 2018-10-22

Förskottsgarantiförsäkring Gar-Bo 2018-06-01

Färdigställandeförsäkring Brim AB

Bankoffert, Danske Bank, 2018-10-18