

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Barkarby Äng
Stockholm**

Org nr: 769626-1655

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Tabell: redovisning av insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Barkarby Äng, Järfälla kommun, som registrerats hos bolagsverket den 4 april 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Barkarby 2:8 i Järfälla, uppförs 36 stycken radhus i bostadsrättsform. Varje bostad är 126 kvm i två plan. Uppvärmning av bostäderna sker individuellt med frånluftsvärmepump vars drift belastar hushållselen, även värmepumpens underhållskostnader vilar på bostadsrättshavaren. Varje hushåll tecknar enskilt avtal om hushållsel. Byggnaden kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Till varje hus hör en elmätare samt en undermätare för vatten.

Föreningen ingår avtal om förvärv av fastigheten Barkarby 2:8 i Järfälla kommun under pågående produktion. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Föreningen avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer ske genom s.k. underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst.

För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Barkarby Äng och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Barkarby Äng att vara ägare till fastigheten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket. Insatser och upplåtelseavgifter erläggs vid tillträdet.

Tillträde till lägenheterna beräknas ske med början under andra kvartalet år 2014. Definitivt datum för tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisade upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

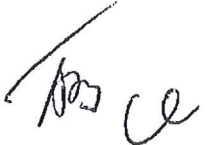

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Byggfelsförsäkring har lämnats av Gar-bo.

Projektet finansieras av Swedbank AB.


2


B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Barkarby 2:8, Järfälla kommun
Adress: Fänriksvägen 13-35, Löjtnantsgränd 2-48
Fastighetens areal: ca 8714 m²
Invändig lägenhetsarea: ca 4536 m²
Antal bostadslägenheter: 36 st
Parkeringsplatser: 41 st P-platser varav 5 st är gästparkeringsplatser.

Antal byggnader: 4 radhuslängor med 7-12 hus per huslänga. Totalt 36 st lägenheter.

Föreningen har flera hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten, Barkarby 2:8, omfattar 8714 m² och belastas av ledningsrätt för en ur funktions satt kraftledning (Aktnr 9203182) till förmån för E.ON.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Till varje lägenhet hör en elmätare, dessa är placerade i teknikutrymmen på husgaveln av hus B1, C1, D1 och A1. I teknikutrymmet på hus D1 finns även föreningens huvudmätare för vatten. Dessutom finns elmätare för fastighetsel samt IT-utrustning för fibernät i ett teknikutrymme på miljöhuset.

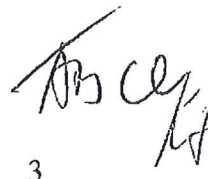
På kvartersmark kommer det att finnas miljöskåp för hushållssopor samt ett miljöhus för källsortering.

Fastigheten kommer att anslutas till Svensk Infrastruktur AB:s fibernät. Avtal med operatör kommer att tecknas som möjliggör TV, internetuppkoppling och telefoni via Svensk Infrastrukturens fibernät. Det åligger bostadsrättshavare att själv bekosta och teckna avtal för de tjänster som önskas gällande TV, internetuppkoppling och telefoni.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Parkeringsytor och angöringsgata asfalteras. Övrig kvartersmark planteras med gräs och buskar. De gemensamma ytorna, som kör- och gångvägar samt parkeringsytor färdigställs av Järntorget enligt ritning.

På entrésidan till varje hus anläggs gångväg och gräsytor. På fram- och baksidan planeras uteplatser av trädäck. Två parkeringsytor anläggs på kvartersmark, båda har in- och utfarter från Löjtnantsvägen. Radhusen i huslänga A, mot Fänriksvägen, får egna parkeringsplatser framför sina entréer. Övriga får parkeringsplatser på de gemensamma parkeringsytorna inom kvartersmark.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Hus

Grundläggning

Upplagsbalkar av betong, utfylls med cellplast.

Bottenbjälklag

Bjälklag av trä.

Mellanbjälklag

Bjälklag av trä.

Takbjälklag och yttertak

Trätakstolar alt uppstolpat yttertak med råspont och protantakduk.

Ytterväggar

Regelstomme av trä med isolering, diffspärr och gipsskiva.

Fasadbeklädnad

Målad liggande träpanel.

Innerväggar

Gipsskivor på regelstomme av trä.

Lägenhetsavskiljande väggar

Dubbel gips, isolering mellan träreglar, luftspalt, isolering mellan träreglar och dubbel gips.

Fönster, Fönsterpartier

3-glas fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Fasta fönster förekommer.

Dörrar

Fabriksmålad entrédörr av trä.

Fabriksmålade släta innerdörrar av trä/MDF, s.k. lätta dörrar.

Trappor

Vit med plansteg av ek. Handledare av vit rundstock. Barriär med överliggare av lackad ek, lutande i entréplan och 1,1 m hög i ovanplan.

Installationer

Uppvärmning

Husen förses med frånluftsvärmepump som återvinner värme ur frånluften. Uppvärmning sker med vattenburet system med termostatstyrda radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluft från våtrum samt kök, separat spisfläkt till imkanal.

Tilluft via friskluftsventiler bakom radiatorer.

Vatten

Föreningen kommer att ha vattenabonnemang anslutet till det kommunala nätet. Respektive hus har sedan undermätare för reglering mot verklig förbrukning.

El och IT

El- och IT-försörjning kommer från utvändigt placerade teknikutrymmen där även elmätare för respektive hus är placerade. Husen ansluts till ett fibernät för TV, data och telefoni. I respektive hus installeras en infälld kombinerad El- och mediacentral. Fasta belysningsarmaturer monteras i

KS
ce
4
KA

bad/tvätt, WC/dusch, klädkammare och som bänkbelysning i kök och badrum plan 1 samt utvändigt vid entré och uteplats. I övriga utrymmen monteras lampputtag.

Avfallshantering

Skåp under diskbänk i kök är försedda med kärl för avfallssortering. Bostadsrättsföreningen har gemensamma sopbehållare för hushållssopor inom kvartersmark samt en miljöstation för källsortering. Grovsopor lämnas till kommunens återvinningscentral.

Komplementbyggnader

Trädäck och räcken

Trädäck monteras längs radhusens fram- och baksidor. Räcken utförs i målat trä.

Förråd

Kallförråd finns dels på entrésidan och dels på baksidan i två olika storlekar. Förråden monteras ovanpå trädäcket (utan innergolv). Väggar av öppen oisolerad regelstomme med vindpapp bakom fasadpanelen. Fasader av målade liggande panel och taktäckning av papp.

Miljöhus

Inom kvartersmark kommer det att finnas ett miljöhus. Byggnaden kommer att uppföras på betongplatta, väggar av oisolerat träregelstomme samt liggande fasadpanel och taktäckning av papp.

Asce
5
KT

Förenklad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

ALLMÄNT

- Köksskåp och garderober, släta vita luckor.
- Vita vitvaror.
- Innertak av vitt skivmaterial.
- Fabriksmålade snickerier, socklar, foder och lister.
- Fönsterbänkar i sten
- Väggar: vitmålad gips

ENTRÉPLAN

Entré/Kapprum

Golv	Klinker med komfortgolvvärme
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, vit
Tak	Vitt skivmaterial
Taklist	Vit
Övrigt	Garderob med vita skjutdörrar

Hall

Golv	Ekparkett, trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, vit
Tak	Vitt skivmaterial
Taklist	Vit

Vardagsrum

Golv	Ekparkett, trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, vit
Tak	Vitt skivmaterial
Taklist	Vit

Kök

Golv	Ekparkett, trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, stänkskydd av kakel.
Tak	Vitt skivmaterial
Övrigt	Skåpsnickerier med vita släta luckor. Laminatbänkskiva, rostfri diskbank, spis med keramikhäll, spisfläkt i kryddskåp, diskmaskin, kylskåp och frys-skåp.

Bad/tvätt

Golv	Klinker med komfortgolvvärme
Vägg	Kakel
Tak	Vitt skivmaterial
Övrigt	Tvättställ med blandare, badrumsskåp med belysning, snålspolande WC-stol, duschblandare med duschstång, dusch- drapperiskena, arbetsbänk av laminat med överskåp, handdukstork, radiator, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump.

ÖVRE PLAN

Hall/allrum

Golv	Ekparkett, trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, vit
Tak	Vitt skivmaterial
Taklist	Vit

Sovrum

Golv	Ekparkett, trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, vit
Tak	Vitt skivmaterial
Taklist	Vit
Övrigt	Garderober med vit slät lucka. Omfattning enligt ritning.

WC/dusch

Golv	Klinker med komfortgolvvärme
Vägg	Kakel
Tak	Vitt skivmaterial
Övrigt	Tvättställ med blandare, badrumsskåp med belysning, snålspolande WC-stol, handdukstork, radiator, duschblandare med duschstång, duschdrapperiskena.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDET AV FÖRENINGENS FASTIGHET

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	107 000 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader (I beloppet ingående noll-momsfakturer faktureras föreningen direkt)	41 770 000 :-
Oförutsett	50.000 :-
Slutkostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	148 820 000 :-

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej vid tidpunkten för denna plans upprättande fastställts, men beräknas till 74.628.000 kronor varav 52 380 000 kr är för byggnad och 22 248 000 kr för marken.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1.

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Långgivare	Belopp kr <i>Not 1</i>	Räntesats %	Bindningstid <i>Not 1</i>	Amortering kr <i>Not 1</i>	Ränta kr	Amortering + Ränta kr
Swedbank	38 500 000	3,40	Snittränta (Mix*)	134 750	1 309 000	1 443 750
Summa	38 500 000			134 750	1 309 000	1 443 750
Insatser	104 400 000					
Upplåtelse- avgifter	5 920 000					
Summa finansiering	148 820 000					
Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserad på accepterad offert från Swedbank.				Summa ränta och amortering år 1		1 443 750

*) Sammansättning av föreningens lån med bindningstiderna; 1 år, 3 år och 5 år med en fördelning om 1/3 vardera och en genomsnittsränta på 3,40 %.

Not 1. Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank. Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas.

BB ce
7 KF

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader, år 1	kr 1 309 000
Amortering år 1 ¹⁾	134 750
Summa kapitalkostnader, år 1	1 443 750
<u>Avsättningar för yttre underhåll (25 kr /m² BOA)</u>	113 400

Föreningens driftkostnader	
Snöröjning	50 000
Styrelsearvode	35 000
Arvode revisor	15 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Fastighetsförsäkring	35 000
Sophämtning	40 000
Tekniskförvaltning	40 000
Vattenförbrukning brf	2 000
Fastighetsel	15 000
Optofiber (fiberuppkoppling till fastighet)	8 000
Summa driftkostnader ²⁾	280 000

Vattenförbrukning bostadsrättshavare ³⁾ 86 400

Oförutsett drift 20 450

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 1 944 000

¹⁾ Amortering görs enligt 50-årig serieplan.

²⁾ Föreningens driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

³⁾ Vatten faktureras á-conto av föreningen och stäms av mot verklig förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för vatten.

Följande typ av årliga driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör:

- Hushållsel inklusive värmekostnad via frånluftsvärmepump. (Uppvärmningskostnaden inklusive varmvatten och hushållsel per bostad beräknas till 14 000 kr/år. Den beräknade kostnaden är väldigt individuellt beroende hur enskild bostadsrättsinnehavare konsumerar hushållsel, värme och varmvatten.)
- Eventuella tv-, telefoni- och Internetabonnemang.

2014040803970

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

	<u>kr</u>
Årsavgifter	1 857 600
Årsavgifter vatten	86 400
<hr/>	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	1 944 000

9

Handwritten initials: *KS*, *U*, *KF*

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter.

Hus	Antal RoK	Yta ca (m ²)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Summa insats & uppl.avg (kr)	Års- avgift (kr)	Årsavgift vatten (kr)	Månadsavgift (inkl vatten) *
A1	5	126	2 900 000	295 000	3 195 000	51 600	2 400	4 500
A2	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A3	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A4	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A5	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A6	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A7	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A8	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A9	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A10	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A11	5	126	2 900 000	245 000	3 145 000	51 600	2 400	4 500
A12	5	126	2 900 000	295 000	3 195 000	51 600	2 400	4 500
B1	5	126	2 900 000	195 000	3 095 000	51 600	2 400	4 500
B2	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
B3	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
B4	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
B5	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
B6	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
B7	5	126	2 900 000	145 000	3 045 000	51 600	2 400	4 500
C1	5	126	2 900 000	295 000	3 195 000	51 600	2 400	4 500
C2	5	126	2 900 000	145 000	3 045 000	51 600	2 400	4 500
C3	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C4	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C5	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C6	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C7	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C8	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
C9	5	126	2 900 000	145 000	3 045 000	51 600	2 400	4 500
D1	5	126	2 900 000	195 000	3 095 000	51 600	2 400	4 500
D2	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D3	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D4	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D5	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D6	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D7	5	126	2 900 000	95 000	2 995 000	51 600	2 400	4 500
D8	5	126	2 900 000	145 000	3 045 000	51 600	2 400	4 500
Diff								
Summa		4536	104 400 000	5 920 000	110 320 000	1 857 600	86 400	162 000

*) I månadsavgiften ingår kostnader för vattenförbrukning. Avgiften 200 kr faktureras á-conto av föreningen varje månad för reglering mot faktisk förbrukning en gång per år.

Till samtliga hus finns utvändigt oisolerat förråd på fram- och baksida.

Ms ce
LF

G. EKONOMISK PROGNOZ

2014040803972

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter	1 857 600	1 913 328	1 970 728	2 029 850	2 090 745	2 153 468	2 496 459
Arsavgifter vatten	86 400	88 992	91 662	94 412	97 244	100 161	116 114
Arsavgift / m²	429	441	455	468	482	497	576
Summa intäkter	1 944 000	2 002 320	2 062 390	2 124 261	2 187 989	2 253 629	2 612 573
Kapitalkostnader							
Räntor	1 309 000	1 304 419	1 299 562	1 294 414	1 288 958	1 283 174	1 248 612
Amortering / avskrivning	134 750	142 835	151 405	160 489	170 119	180 326	241 317
Driftkostnader inkl vatten	366 400	373 728	381 203	388 827	396 603	404 535	446 640
Avsättning för underhåll Fondavsättningar för yttre underhåll	113 400	115 668	117 981	120 341	122 748	125 203	138 234
Övriga kostnader Kommunal fastighetsavgift*	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	20 450	65 671	112 239	160 190	209 561	260 391	537 771
Summa kostnader	1 944 000	2 002 320	2 062 390	2 124 261	2 187 989	2 253 629	2 612 573
(Ackumulerat likviditetsöverskott inkl. kassa)	70 450	136 121	248 359	408 549	618 111	878 502	2 996 645

I driftkostnader ovan ingår ej oförutsett vilket innebär att "årets överskott" minskar om delar eller hela oförutsett förbrukas.

Föreningen är i årsredovisningen skyldig att göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningar på fastigheten påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet. Föreningen använder sig av progressiv avskrivningsmetod och kommer göra avskrivningar motsvarande erlagd amortering. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar vid ändrad avskrivningsmetod.

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats utgiftsräntor: 3,4 %

Inflationsantagande
(driftkostnaderna och vatten ökas lika m. inflationen): 2,0 %

Årsavgifter uppräknas årligen: 3,0 %

*Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Handwritten signatures and initials:
TB ce
KH

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014040803973

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	429	441	455	468	482	497	576
Antagen räntenivå + 1%	513	526	540	553	567	581	659
Antagen räntenivå + 2%	598	611	624	638	652	666	743
Antagen räntenivå + 3%	683	696	709	723	736	750	826
Antagen räntenivå - 1%	344	357	370	383	398	412	493
Antagen räntenivå - 2%	259	272	285	299	313	328	409
Antagen räntenivå - 3%	174	187	200	214	228	244	326
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	429	442	457	472	487	503	589
Antagen inflationsnivå + 2%	429	444	459	475	492	509	604
Antagen inflationsnivå - 1 %	429	440	453	465	478	491	564
Antagen inflationsnivå - 2 %	429	439	450	462	474	486	553

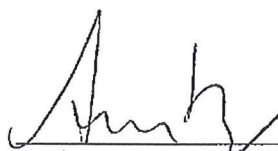
MS ce K

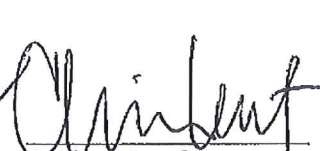
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

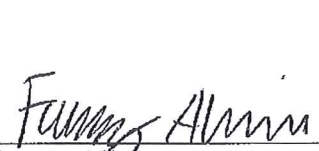
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör inklusive värmekostnad (via frånluftsvärmepump).
 - b) Vatten faktureras å-conto varje månad av föreningen för reglering en gång per år mot verklig förbrukning.
 - c) Rensning av ventilationskanaler debiteras direkt av skorstensfejarmästaren.
 - d) Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV, bredband och telefoni.
3. Respektive bostadsrättshavare svarar för reparationer, underhåll och förnyelse av frånluftsvärmepumpen.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- 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.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och skötselområden i gott skick. Snöröjning och halkbekämpning av eget skötselområde svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Utvändiga arbeten och markarbeten såsom gräs, buskar och asfaltering utförs när vädret så tillåter. Det innebär att det kommer att pågå verksamhet på hus och i området efter det att inflyttning skett. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2014-03-17

Bostadsrättsföreningen Barkarby Äng


Anders Berg


Christer Leuf


Fanny Alvin

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Barkarby Ång* organisationsnummer 769626-1655, i Järfälla kommun, 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 räknat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden. Föreningen har också kalkylerat med en progressiv avskrivningsplan. Med hänvisning till uttalanden från FAR (14.02.14) och Boverket (14.02.21) anser vi användningen av en progressiv avskrivning som rimlig. Förändringar i avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och därmed planens hållbarhet.

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2014

Registreringsbevis

Registrerade stadgar

Utdrag ur fastighetsregistret

Entreprenadkontrakt fast pris, Järntorget Bostad AB

Byggeförsäkring, Gar-Bo Försäkring AB

Protokoll styrelsesammanträde 2014-03-17

Finansieringsoffert, Swedbank

Fastighetsförsäkring, Folksam

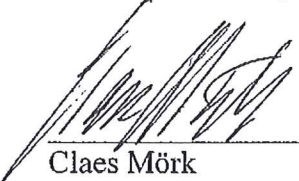
Köpehandlingar för marken (Köpekontrakt + underlag, avräkningsnota + skuldebrev, köpebrev + underlag)

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, rumsbeskrivning, kortfattad teknisk beskrivning

Avtal för föreningens drift och underhåll

Stockholm 2014-04-07


Claes Mörk
Jur.kand.


Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.