

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård**  
**Organisationsnummer 769640–2226**  
**Järfälla**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård, org.nr. 769640–2226, som har sitt säte i Järfälla kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 21-07-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2022.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 53 bostadsrättslägenheter i en huskropp i fastighet Järfälla Jakobsberg 18:43. Föreningen kommer att ha del i Tallbohovs samfällighetsförening som sköter områdets gemensamhetsanläggningar.

Notera att föreningen valt att inte ha en egen bilpool vilket innebär en besparing för medlemmarna. De medlemmar som vill ha tillgång till bilpool kommer ha möjlighet till det genom Tornets bilpoolsavtal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Järfälla Jakobsberg 18:43 2022-04-15, genom att förvärva samtliga aktier i Tornet Bostad Träd AB (559341-6109). Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp 2022-05-02, så att fastigheten är direktägd av föreningen. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan Tornet Bygg och Projekt AB (559209–0442) och Brf Jakobs Trädgård 2022-05-02.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att ske 2022-10-26. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag. Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt den 2022-10-26. Inflyttning den 2022-11-16.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Järfälla Jakobsberg 18:43) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (146 miljoner kr) vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Moderna (Fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Järfälla Jakobsberg 18:43
<b>Adress</b>	Eriksgränd 7 och 9
<b>Tomtens areal</b>	2 213 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 764 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadernas utformning</b>	En huskropp
<b>Byggår</b>	2021/2022
<b>Antal bostadslägenheter</b>	53 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Föreningen äger marken
<b>GA/Rättigheter mm</b>	Officialservitut, trapphus, förmån 0123-2021/75:1 Officialservitut, last, utrymme 0123-2021/75:2



Järfälla Jakobsberg GA:50, gård, belysningsanläggning, dagvattenanläggning, parkering (garage) inkl nedfart, geoenergianläggning, WC och städtrum, miljörum, cykelrum med barnvagnparkering och elförbrukning

Järfälla Jakobsberg GA:52 Undercentral, vatten och spillvattenledningar, fjärrvärmeledningar

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i el centralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer/solhybrider/solceller med individuella värmepumpar
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive fläktrum
Kommunikationer	Hiss/trappor
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	Garageplatser samt markparkering finns att hyra. Laddplatser finns att hyra (6st)
Bredband/fiber	Öppen fiber

### **Byggnadsbeskrivning för projektet**

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong/trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel/Cembrit
Yttertak	Falsad plåt
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Aluminium
Balkong	Betongplatta med målade räcken av smide

### **Lägenhetsbeskrivning**

#### **Generell**

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Grängat
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten
<b>Hall</b>	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

#### **Kök**

Målade luckor  
Bänkskiva laminat med infälld diskho  
Spis med häll  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys  
Diskmaskin  
Mikrovågsugn  
Fläkt

#### **Bad/tvätt/wc**

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Vägghängd toalett  
Vägghängd tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar  
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin  
Klädskammare inne i lägenheten

#### **Förvaring**



## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	146 110 600
Likvidreserv, dispfond	180 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>146 290 600</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	62 000 000	1 085 000	63 085 000
Markvärde	13 800 000	0	13 800 000
<b>Totalt</b>	<b>75 800 000</b>	<b>1 085 000</b>	<b>76 885 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>35 655 600</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>4,00%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>356 556</b>
Räntekostnad år 1	<b>1 426 224</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>1 782 780</b>

\*Offererade räntor från Swedbank 2022-09-15: 3 mån-2,51% 1år-3,87%, 2år-4,20%, 3år-4,19%, 4år-4,12%, 5år-4,06%

Finansiering	
Insatser	110 635 000
Föreningens lån	35 655 600
<b>Summa finansiering</b>	<b>146 290 600</b>

Nykeltal (per kvm BOA)	
Totalkostnad	52 927
Lån per	12 900
Genomsnittsinnsats	40 027
Årsavgift	844
Driftskostnader	358
Tillägg avgifter (el, vatten)	100
Underhållsavsättning + amortering	180
Kassaflöde	51





## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 764

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	999 045
Räntor	1 426 224
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>2 425 269</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)*		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls) beräknat på 2 kr/kwh inkl moms	90 000	33
Vatten och avlopp	120 000	43
Fjärrvärme (värme)	130 000	47
Hushållsel- faktureras brhavare efter förbrukning	165 840	60
Varmvatten-faktureras brhavare efter förbrukning	110 000	40
Avfall (GA)	100 000	36
Fastighetsförsäkring	23 000	8
Fastighetsskötsel/Trappstädning (2 ggr/mån)	100 000	36
Ekonomisk Förvaltning	65 000	24
Arvode (revision+styrelse)	40 000	14
Löpande underhåll/diverse/GA	45 000	16
<b>Summa drift:</b>	<b>988 840</b>	<b>358</b>

\* Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	140 000 51

I enlighet med föreningens stadgar §54

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsskatt*	10 850
Fastighetsavgift *	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>10 850</b>

\*Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Fastighetsskatten avser garageplatser.

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 139 690</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	2 332 779
Ränteersättning*	150 000
Garage & markparkering	163 291
Tillägg hushållsel & varmvatten	276 400
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 922 470</b>

\* Ränteersättning utgår med sammanlagt 450 000 kr enligt överenskommelse med Tornet Bostad Tallbohov AB och fördelas ut över de första 5 åren.



## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adresser	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	PreL.tillägg varmvatten kr/mån*	PreL.tillägg hushållsel kr/mån*	Andelstal
4-1001	Eriksgränd 7	1	30	1 295 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1002	Eriksgränd 7	3	69	2 545 000	57 886	4 824	230	345	0,02481
4-1003	Eriksgränd 7	2	55	1 945 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
5-1001	Eriksgränd 9	1	30	1 295 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1002	Eriksgränd 9	3	74	2 645 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
5-1003	Eriksgränd 9	3	69	2 545 000	57 886	4 824	230	345	0,02481
4-1101	Eriksgränd 7	2	55	1 945 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
4-1102	Eriksgränd 7	1	34	1 445 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1103	Eriksgränd 7	1	30	1 345 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1104	Eriksgränd 7	3	79	2 795 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1101	Eriksgränd 9	3	79	2 795 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1102	Eriksgränd 9	1	34	1 445 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1103	Eriksgränd 9	1	30	1 345 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1104	Eriksgränd 9	3	74	2 645 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
4-1201	Eriksgränd 7	2	55	1 995 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
4-1202	Eriksgränd 7	1	34	1 495 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1203	Eriksgränd 7	1	30	1 395 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1204	Eriksgränd 7	3	79	2 845 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1201	Eriksgränd 9	3	79	2 845 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1202	Eriksgränd 9	1	34	1 495 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1203	Eriksgränd 9	1	30	1 395 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1204	Eriksgränd 9	3	74	2 695 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
4-1301	Eriksgränd 7	2	55	2 045 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
4-1302	Eriksgränd 7	1	34	1 545 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1303	Eriksgränd 7	1	30	1 445 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1304	Eriksgränd 7	3	79	2 895 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1301	Eriksgränd 9	3	79	2 895 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1302	Eriksgränd 9	1	34	1 545 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1303	Eriksgränd 9	1	30	1 445 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1304	Eriksgränd 9	3	74	2 745 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
4-1401	Eriksgränd 7	2	55	2 095 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
4-1402	Eriksgränd 7	1	34	1 595 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1403	Eriksgränd 7	1	30	1 495 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1404	Eriksgränd 7	3	79	2 945 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1401	Eriksgränd 9	3	79	2 945 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1402	Eriksgränd 9	1	34	1 595 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1403	Eriksgränd 9	1	30	1 495 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1404	Eriksgränd 9	3	74	2 795 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
4-1501	Eriksgränd 7	2	55	2 145 000	46 913	3 909	183	275	0,02011
4-1502	Eriksgränd 7	1	34	1 645 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1503	Eriksgränd 7	1	30	1 545 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1504	Eriksgränd 7	3	79	2 995 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1501	Eriksgränd 9	3	79	2 995 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1502	Eriksgränd 9	1	34	1 645 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1503	Eriksgränd 9	1	30	1 545 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
5-1504	Eriksgränd 9	3	74	2 845 000	60 048	5 004	247	370	0,02574
4-1601	Eriksgränd 7	2	48	2 045 000	41 759	3 480	160	240	0,01790
4-1602	Eriksgränd 7	2	34	1 695 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
4-1603	Eriksgränd 7	1	30	1 595 000	27 010	2 251	100	150	0,01158
4-1604	Eriksgränd 7	3	79	3 045 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1601	Eriksgränd 9	3	79	3 045 000	63 572	5 298	263	395	0,02725
5-1602	Eriksgränd 9	1	34	1 695 000	30 831	2 569	113	170	0,01322
5-1603	Eriksgränd 9	2	58	2 445 000	49 519	4 127	193	290	0,02123
<b>53</b>			<b>2 764</b>	<b>110 635 000</b>	<b>2 332 779</b>	<b>194 398</b>	<b>9 213</b>	<b>13 820</b>	<b>1,00000</b>

\*Förklaring avgifter och tillägg: Avgiften är exklusive hushållsel (undermätare), varmvatten (undermätare) samt bredband

Hushållsel och varmvatten bekostas utifrån förbrukning (undermätare) och bredband är en kostnad per lägenhet.

Hysesintäkter via GA (17%)- Garageplatser	145 769
Hysesintäkter via GA (17%)-Markparkering	17 522



## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 764	Rak amortering 1%
Kvm BR	2 764	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	4,00%	4,05%	4,10%	4,15%	4,20%	4,25%	4,50%	4,75%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	35 655 600	35 299 044	34 942 488	34 585 932	34 229 376	33 872 820	32 090 040	30 307 260
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 426 224	1 429 611	1 432 642	1 435 316	1 437 634	1 439 595	1 444 052	1 439 595
Avskrivningar	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045
Driftkostnader	988 840	1 013 561	1 038 900	1 064 873	1 091 494	1 118 782	1 265 799	1 432 135
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 754
Fastighetskatt	10 850	11 121	11 399	11 684	11 976	12 276	13 889	15 714
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 424 959</b>	<b>3 453 338</b>	<b>3 481 986</b>	<b>3 510 918</b>	<b>3 540 149</b>	<b>3 569 697</b>	<b>3 722 784</b>	<b>4 002 243</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	844	865	887	909	932	955	1 080	1 222
Årsavgifter	2 332 779	2 391 098	2 450 876	2 512 148	2 574 952	2 639 325	2 986 154	3 378 560
Ränteersättning	150 000	120 000	90 000	60 000	30 000			
Garage & markparkering	163 291	163 291	163 291	163 291	163 291	167 373	189 367	214 252
Tillägg hushållsel & varmvatten	276 400	283 310	290 393	297 653	305 094	312 721	353 815	400 310
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 922 470</b>	<b>2 957 699</b>	<b>2 994 560</b>	<b>3 033 091</b>	<b>3 073 336</b>	<b>3 119 420</b>	<b>3 529 337</b>	<b>3 993 121</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-502 489</b>	<b>-495 639</b>	<b>-487 426</b>	<b>-477 826</b>	<b>-466 813</b>	<b>-450 277</b>	<b>-193 447</b>	<b>-9 122</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-502 489	-495 639	-487 426	-477 826	-466 813	-450 277	-193 447	-9 122
Återföring avskrivningar	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045
Amorteringar lån	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>140 000</b>	<b>146 850</b>	<b>155 062</b>	<b>164 662</b>	<b>175 676</b>	<b>192 211</b>	<b>449 042</b>	<b>633 367</b>
Avsättning till yttre underhåll	-140 000	-143 500	-147 088	-150 765	-154 534	-158 397	-179 212	-202 762
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>3 350</b>	<b>7 975</b>	<b>13 898</b>	<b>21 142</b>	<b>33 814</b>	<b>269 830</b>	<b>430 606</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>180 000</b>							
<b>Accumulerat saldo kassa</b>	<b>320 000</b>	<b>466 850</b>	<b>621 912</b>	<b>786 575</b>	<b>962 251</b>	<b>1 154 462</b>	<b>2 869 544</b>	<b>5 881 076</b>
Accumulerad yttre underhållsfond	140 000	283 500	430 588	581 352	735 886	894 283	1 747 685	2 713 231



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,00%	5,05%	5,10%	5,15%	5,20%	5,25%	5,50%	5,75%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Kapitalskuld</b>	<b>35 655 600</b>	<b>35 299 044</b>	<b>34 942 488</b>	<b>34 585 932</b>	<b>34 229 376</b>	<b>33 872 820</b>	<b>32 090 040</b>	<b>30 307 260</b>
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 782 780	1 782 602	1 782 067	1 781 175	1 779 928	1 778 323	1 764 952	1 742 667
Avskrivningar	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045
Driftkostnader	988 840	1 013 561	1 038 900	1 064 873	1 091 494	1 118 782	1 265 799	1 432 135
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 754
Fastighetskatt	10 850	11 121	11 399	11 684	11 976	12 276	13 889	15 714
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 781 515</b>	<b>3 806 329</b>	<b>3 831 411</b>	<b>3 856 777</b>	<b>3 882 443</b>	<b>3 908 425</b>	<b>4 043 685</b>	<b>4 305 315</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	844	865	887	909	932	955	1 080	1 222
Årsavgifter	2 332 779	2 391 098	2 450 876	2 512 148	2 574 952	2 639 325	2 986 154	3 378 560
Garage & markparkering	163 291	163 291	163 291	163 291	163 291	167 373	189 367	214 252
Räntersättning	150 000	120 000	90 000	60 000	30 000	0	0	0
Tillägg hushållsel & varmvatten	276 400	283 310	290 393	297 653	305 094	312 721	353 815	400 310
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 922 470</b>	<b>2 957 699</b>	<b>2 994 560</b>	<b>3 033 091</b>	<b>3 073 336</b>	<b>3 119 420</b>	<b>3 529 337</b>	<b>3 993 121</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-859 045</b>	<b>-848 629</b>	<b>-836 851</b>	<b>-823 686</b>	<b>-809 107</b>	<b>-789 006</b>	<b>-514 348</b>	<b>-312 194</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-859 045	-848 629	-836 851	-823 686	-809 107	-789 006	-514 348	-312 194
Återföring avskrivningar	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045	999 045
Amorteringar	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556	-356 556
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>-216 556</b>	<b>-206 140</b>	<b>-194 363</b>	<b>-181 197</b>	<b>-166 618</b>	<b>-146 517</b>	<b>128 141</b>	<b>330 295</b>
Avsättning till yttre underhåll	-140 000	-143 500	-147 088	-150 765	-154 534	-158 397	-179 212	-202 762
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>-356 556</b>	<b>-349 640</b>	<b>-341 450</b>	<b>-331 962</b>	<b>-321 152</b>	<b>-304 914</b>	<b>-51 071</b>	<b>127 533</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>973</b>	<b>992</b>	<b>1 010</b>	<b>1 029</b>	<b>1 048</b>	<b>1 065</b>	<b>1 099</b>	<b>1 176</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>1 102</b>	<b>1 119</b>	<b>1 137</b>	<b>1 154</b>	<b>1 172</b>	<b>1 188</b>	<b>1 215</b>	<b>1 286</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>844</b>	<b>867</b>	<b>890</b>	<b>914</b>	<b>938</b>	<b>960</b>	<b>1 019</b>	<b>1 135</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>844</b>	<b>870</b>	<b>897</b>	<b>924</b>	<b>952</b>	<b>977</b>	<b>1 060</b>	<b>1 214</b>





## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning genom undermätare i varje lägenhet vilket faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Föreningen har ett el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel genom undermätare i varje lägenhet och faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
3. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter vald leverantör.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrätternas insatser och eventuella upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen, som kan komma att avvika, fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård

---

Jessica Ifvarsson Sahlin

---

Thomas Pomozi Norr

---

Catarina Pettersson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Jakobs Trädgård, 769640-2226.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult

.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Jakobs Trädgård, 769640-2226**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-04-19
- Stadgar registrerade, 2022-05-02
- Fastighetsutdrag Järfälla Jakobsberg 18:43, 2022-09-22
- Handlingar angående gemensamhetsanläggning, ärende nummer AB211865 Lantmäteriet samt stadgar Tallbohovs Samfällighetsförening
- Köpekontrakt, Tornet Bostad Tallbohov AB / Tornet Bostad Träd AB, 2022-02-24 samt tillägg 2022-02-25 och köpebrev 2022-04-20
- Transportköp, Tornet Bostad Träd AB / Brf Jakobs Trädgård, 2022-05-02
- Totalentreprenadkontrakt, Tornet Bygg och Projekt AB / Brf Jakobs Trädgård, 2022-05-02
- Aktieöverlåtelseavtal, Tornet Bostad Tallbohov AB / Brf Jakobs Trädgård, 2022-04-15
- Bygglov, 2021-03-11 resp 21-03-23
- Startbesked, 2021-05-18
- Finansieringsoffert Swedbank, 2021-12-17
- Offert fastighetsförvaltning, Tornet AB, 2022-09-20
- Energibalansberäkning, 2021-02-04
- Förtydligande styrelseansvar, 2022-10-07
- Slutkostnadsgaranti, garanti osålda lägenheter samt ränteersättning, Tornet Bostad Tallbohov AB, 2022-10-13
- Värdeintyg, Croisette, 2022-10-07
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan





## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård, 769640-2226, Järfälla kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

---

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.





## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Jakobs Trädgård 769640-2226

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Jakobs Trädgård, 2022-04-19
- Stadgar registrerade, 2022-05-02
- Fastighetsutdrag Järfälla Jakobsberg 18:43, 2022-09-22
- Aktieöverlåtelseavtal, Tornet Bostad Tallbohov AB / Brf Jakobs Trädgård, 2022-04-15
- Fastighetsköpekontrakt, Tornet Bostad Tallbohov AB / Tornet Bostad Träd AB, 2022-02-24
- Tillägg fastighetsköpekontrakt, 2022-02-25
- Köpebrev fastighet, Tornet Bostad Tallbohov AB / Tornet Bostad Träd AB, 2022-04-20
- Transportköp fastighet, 2022-05-02
- Totalentreprenadkontrakt, Tornet Bygg och Projekt AB / Brf Jakobs Trädgård, 2022-05-02
- Beslut bygglov Järfälla kommun, 2021-03-11, 2021-03-23
- Beslut om startbesked, 2021-05-18
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-09-15
- Offert försäkring, Howden Insurance, 2022-09-16
- Anbud fastighetsförvaltning, Tornet Bostadproduktion AB, 2022-09-20
- Utkast GA Lantmäteriet, Ärende nr AB211865, 2022-03-16
- Stadgar Tallbohovs Samfällighetsförening Lantmäteriet, Ärende nr AB22682
- Energibalansberäkning, Tornet Bostadproduktion AB, 2021-02-04
- Förtydligande styrelseansvar, 2022-10-08
- Garanti slutkostnad, ränteersättning samt osålda lägenheter, Tornet Bostad Tallbohov AB, 2022-10-13
- Värdeutlåtande Våningen & Villan, 2022-10-07
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

