

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SKÄLBY TRÄDGÅRD  
JÄRFÄLLA KOMMUN  
(769641-0468)**



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A.	Allmänna förutsättningar .....	3
B.	Beskrivning av fastigheten .....	3
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	6
D.	Finansieringsplan.....	6
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, utbetalningar och avsättningar .....	7
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter .....	8
G.	Nyckeltal.....	8
H.	Redovisning av lägenheter .....	9
I.	Ekonomisk prognos .....	10
J.	Känslighetsanalys .....	11
K.	Särskilda förhållanden.....	11

Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg Underhållsplan 50 år Boverkets godkännande av föreningens val av intygsgivare
--------	--

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skälby Trädgård, org. nr. 769641-0468, i Järfälla kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen låter uppföra 34 lägenheter i par- och radhus och upplåtelse beräknas ske från oktober 2025 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2026, dock senast vid sista inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i etapper med början under kvartal 4 2025 och avslutas under kvartal 2 2026.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom transportköp, överförts till bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 200 mkr. Den latent skatteskulden blir aktuell att betala först om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten eller säljer del av fastighet. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Föreningen har 2024-09-11 tecknat totalentreprenadavtal enligt ABT06 med Järfälla Entreprenad AB om att uppföra föreningens byggnader. Järfälla 123 Holding AB har åtagit sig att köpa eventuellt osålda lägenheter senast sex månader efter entreprenadtidens utgång.

Föreningen avser att teckna avtal med Danske Bank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2024-03-05 och startbesked har lämnats.

Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk, K3.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB eller motsvarande.

Föreningen kommer efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Skälby 3:533, Skälby 3:1648, Skälby 3:1649, Järfälla kommun,
Adress:	Brageslingan 33A-B, 35A-B, 37A-B, 39A-B, 41A-B, 43A-B, 65, 42-78 samt Ormbäckavägen 59-63, 175 61 Järfälla
Fastighetens areal:	ca 4 638 + 779 + 714 = 6 131 kvm
Bostadsarea:	ca 4 217 kvm <sup>1</sup> samt ca 307 kvm (BIA/Loft)
Bygglov:	Bygglov Dnr 2022-000376, beviljat 2024-03-05, startbesked har lämnats
Bebyggelse:	Rad- och parhus med sammanlagt 34 lägenheter.
Detaljplan:	Detaljplan för Ormbäck B, del av Veddesta 2:1 m.fl. Järfälla kommun

Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

Föreningen har rätt till 34 p-platser inom Skälby ga:58.

<sup>1</sup> Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade

## Avfallshantering.

Avfallsfraktioner för restavfall, matavfall, samt fraktioner för återvinning. Primärt fördelat på Molok-kärl, men också rullkärl. Fördelat enligt beräknat behov och distans, enligt avfallsplanen. Placering inom området enligt "Planterings- och utrustningsplan".

## Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter har del i tre gemensamhetsanläggningar:

Skälby ga:58 som omfattar och består av markparkering med parkeringsplatser för personbilar samt kvartersgator. Deltagande fastigheter och andelstal:

Skälby 3:533 med 28/47, Skälby 3:1648 med 3/47, Skälby 3:1649 med 3/47 samt *Skälby 3:1650 med 13/47.*

Skälby ga:59 består av gård, sophantering, VA-Ledningar och installationer. Deltagande fastigheter och andelstal: Skälby 3:533 med 30/60.4, Skälby 3:1648 med 2/60.4, Skälby 3:1649 med 2/60.4 samt *Skälby 3:1650 med 26.4/60.4*

Skälby ga:60 består av gård, parkering och sophantering. Deltagande fastigheter och andelstal: Skälby 3:1648 med 2/4 samt Skälby 3:1649 med 2/4.

## Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut: 0123-2025/12.1:	Ändamål: Fiberledning
Till förmån för: Skälby 3:533	Belastar: Skälby 3:1650
Servitut: 0123-2025/12.2	Ändamål: Fiberledning
Till förmån för: Skälby 3:1648	Belastar: Skälby 3:533, Skälby 3:1650
Servitut: 0123-2025/12.3	Ändamål: Fiberledning
Till förmån för: Skälby 3:1649	Belastar: Skälby 3:533, Skälby 3:1648, Skälby 3:1650
Servitut: 0123-2025/12.4	Ändamål: Elledning
Till förmån för: Skälby 3:1648	Belastar: Skälby 3:1649
Servitut: 0123-2025/12.5	Ändamål: Elledning
Till förmån för: Skälby 3:1649	Belastar: Skälby 3:533, Skälby 3:1648
Servitut: 0123-2025/12.6	Ändamål: Elledning
Till förmån för: Skälby 3:1648	Belastar: Skälby 3:533
Servitut: 0123-2025/12.7	Ändamål: Elledning
Till förmån för: Skälby 3:533	Belastar: Skälby 3:1650
Servitut: 0123-2025/12.8	Ändamål: Cykelställ
Till förmån för: Skälby 3:1650	Belastar: Skälby 3:533
Servitut: 0123-2025/12.9	Ändamål: Avfallshantering
Till förmån för: Skälby 3:1650	Belastar: Skälby 3:533

## Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger ej.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

### KORTFATTAD TEKNISK- OCH RUMSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Träregelstomme
Ytterväggar:	Brandklassad träfasad.
Innerväggar:	Icke bärande innerväggar bestående av lättväggkonstruktion i trä, utförande varierar beroende på ljudklassning. Bärande väggar med träregelstomme.
Yttertak:	Plåt
Plåtarbeten:	Allt synligt plåtarbete utföres i färgad plåt, kulör enl. färgsättning. Takuvar i färgad plåt, kulör enl. färgsättning.
Ytterdörrar:	Entrédörr och förrådsdörr 10/21 målad enl. A-ritning
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Innerdörrar:	Släta, färg vit. Dörrkarmar täckmålade, färg vit.
Värme	Frånluftsvärmepump. Radiatorer och golvvärme
Ventilation:	Frånluft med återvinning. Tilluft genom ventiler i yttervägg och/eller fönster.
Vatten/varmvatten	Gemensam anslutningspunkt, undermätare för individuell vattenmätning till varje lägenhet. Varmvatten från värms med hjälp av frånluftvärmepump
Hushållsel	Individuella el-abonnemang med egen mätare för hushållsel för varje bostad.
TV/Data/Tele:	Anslutning till fiberkabel. Abonnemang och installation tecknas av köparen, kostnad ingår ej. Ledningsdragning och uttag för TV/Data/Tele enligt elritning.

## Markarbeten och utvändiga anordningar

Planering av tomtmark enligt ritning. Avvattning sker genom stuprör med utkastare på tomtmark, alt. genom lokalt dagvattensystem

## Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Entré	Klinker/ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	Klädhylla
Matplats/kök	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat Stänkskydd av vitt kakel, 5 rader 10 x 20	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	Skåpinredning med vit lucka, diskbänksbeslag. Elapparater 1 st induktionshäll 1 st inbyggnadsugn 1 st mikrovågsugn inbyggn. i skåp 1 st frys 1 st kyl 1 st köksfläkt (kolfilter) 1 st diskmaskin Fönsterbänk
Vardagsrum/allrum	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	Fönsterbänk
Arbetsrum/ Gästrum/kontor/ Sovrum	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	Fönsterbänk
Hall	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	-
Förråd	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva	
Förråd under trappa	Ekparkett	Eklaserad furu	Vitmålat	Undersida trappa	
Utvändigt förråd	Betong	-	Vitmålat	-	-
WC/Dusch	Klinker	-	Kakel	Vit färdigbehandlad takskiva.	Duscharmatur, duschvägg WC-stol, kommod med tvättställ, badrumsspegel med belysning och eluttag. Toalettappershållare.
Bad	Klinker	-	Kakel	Vit färdigbehandlad takskiva.	WC-stol, kommod med tvättställ, badrumsspegel med belysning och eluttag. Toalettappershållare.
Bad med tvätt	Klinker	-	Kakel	Vit färdigbehandlad takskiva.	Tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin, WC-stol, kommod med tvättställ, badrumsspegel med belysning och eluttag. Toalettappershållare.
Tvätt	Klinker	-	Vitmålat	Vit färdigbehandlad takskiva, vit fabriksmålad taklist	Frånluftsvärmepump, tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin, hofnedfälld i bänkskiva.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet inklusive entreprenad och byggherrekostnader	252 602 000
Lagfart, Pantbrev	0
Kassa	25 000
<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>252 627 000</b>

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2025, värdeområde 123030

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark, kr	44 316 000	0	44 316 000
Byggnad, kr	83 710 000	0	83 710 000
<b>Totalt, kr</b>	<b>128 026 000</b>	<b>0</b>	<b>128 026 000</b>

### Avskrivning enligt redovisningsregel K3

Avskrivning ska ske enligt bokföringsnämndens regelverk K3. Dvs Komponentavskrivning. Underlag för avskrivning är entreprenadsumman, dvs anskaffningsvärdet exklusive mark, finansiering, byggherrekostnader och kassa, dvs:

Avskrivningsunderlag	161 893 000 kronor
Avskrivningstid, uppskattad	81 år
Avskrivningsbelopp:	1 993 982 kr/år

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller årsavgifter.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Amortering År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)	offert 250901
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	20 249 000	2 år	2,70%	0,50%	101 245	546 723	647 968	2,70%
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	20 249 000	3 år	2,88%	0,50%	101 245	583 171	684 416	2,88%
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	20 249 000	4 år	3,07%	0,50%	101 245	621 644	722 889	3,07%
<b>Summa lån</b>	<b>60 747 000</b>		<b>2,88%</b>		<b>303 735</b>	<b>1 751 539</b>	<b>2 055 274</b>	<b>2,88%</b>
<b>Insatser</b>	<b>175 695 000</b>							
<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>16 185 000</b>							
<b>Summa</b>	<b>252 627 000</b>							
Snittränta i offert från bank			2,88%					
Likviditetstillskott (Räntegaranti 2,5%)			0,38%			232 864		

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Amortering 0,5 % per år under år 1-5, därefter rak amortering 1% per år.

Räntan garanteras uppgå till maximalt 2,5 % under den första bindningsperioden för respektive lån (2 år, 3 år respektive 4 år). Beloppen ovan kan vara avrundade.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR

### Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

<b>Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning</b>	
<b>Kapitalkostnader (inkl amortering)</b>	
Räntekostnader	1 751 539
Amortering	303 735
Likviditetstillskott (räntegaranti)	-232 864
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>1 822 410</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll <sup>1</sup></b>	
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	60 000
Löpande underhåll	21 085
El (fastighetsel)	8 000
Avfall o återvinning	68 000
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	50 600
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	84 375
Styrelsearvode, administration mm	25 000
Föreningens andel av drift av gemensamhetsanl. (gård uteplatser)	29 396
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>	<b>346 456</b>
<b>Drift som debiteras vidare</b>	
Prel deb vatten/år <sup>3</sup>	299 540
<b>Summa avgifter för debitering</b>	<b>299 540</b>
<b>Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)</b>	<b>2 468 406</b>
<b>Avsättning till underhållsfond <sup>2</sup></b>	<b>126 510</b>
<b>Summa efter avsättning</b>	<b>2 594 916</b>

<sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

<sup>2</sup> Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i ekonomisk plan. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 30 kr per kvm till den yttre fonden.

<sup>3</sup> Kostnaden för tappvatten debiteras individuellt efter förbrukning. Kostnaden är schablonberäknad och inkluderar kostnaden för mätutrustning.

<sup>4</sup> Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

### Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Inbetalningar	Tkr
Årsavgifter <sup>1</sup>	2 030 176
Tappvatten, separat debitering <sup>2</sup>	299 540
P-platser, 34 st a 650 kr/månad	265 200
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>2 594 916</b>

<b>Summa kassaflöde före avsättningar</b>	<b>126 510</b>
---	----------------

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

2 Tappvatten debiteras i efterhand efter förbrukning, debitering mot verklig kostnad med påslag för administrativa kostnader och för mätutrustning.

## G. NYCKELTAL

### Sammanställning nyckeltal

#### Areor

BOA	4 217	m <sup>2</sup>
BOA+ BIA	4 524	m <sup>2</sup>

#### Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (om inget annat anges)

		kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad, inkl. kassa	59 907	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad/BOA+BIA	55 842	kr/m <sup>2</sup>
Belåning/m2 BOA	14 405	kr/m <sup>2</sup>
Belåning/m2 BOA+BIA	13 428	kr/m <sup>2</sup>
Insats	41 664	kr/m <sup>2</sup>
Insats + upplåtelseavgift	45 502	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift/m2 BOA	481	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift/m2 BOA+BIA	449	kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	82	kr/m <sup>2</sup>
VA-kostnad som mäts, prel deb, separat	71	kr/m <sup>2</sup>
Prel uppskattning enskild uppvärmning o hus	120	kr/m <sup>2</sup>
Avsättning till yttre underhåll	30	kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning byggnad	473	kr/m <sup>2</sup>
Amortering, genomsnitt år 1-20	126	kr/m <sup>2</sup>
Amortering+avsättning	156	kr/m <sup>2</sup>

Belåningsgrad	24,0%
Räntekänslighet (Belåning/årsavgift)	29,9

## H. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Hus-nr	Lgh-typ	Typ	Boarea (m2)	Total-yta <sup>I</sup>	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal <sup>II</sup>	Årsavgift lgh <sup>III</sup>		Prel. deb vatten/månad <sup>IV</sup>	Lghs andel av lån <sup>V</sup>
										per år	per mån		
1-001	59	6-8 RoK	3	176	193	7 395 000	280 000	7 675 000	3,8521	78 204	6 517	800	2 340 000
1-002	61	6-8 RoK	3	176	193	7 395 000	100 000	7 495 000	3,8521	78 204	6 517	800	2 340 000
1-103	63	6-8 RoK	3	176	193	7 395 000	100 000	7 495 000	3,8521	78 204	6 517	800	2 340 000
1-104	65	6-8 RoK	3	176	193	7 395 000	230 000	7 625 000	3,8521	78 204	6 517	800	2 340 000
2-101	66	4 Rok	1	124	132	5 185 000	915 000	6 100 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-102	68	4 Rok	1	124	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-103	70	4 Rok	1	124	132	5 185 000	765 000	5 950 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-104	74	4 Rok	1	126	131	5 185 000	915 000	6 100 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-105	76	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-106	78	4 Rok	1	126	131	5 185 000	765 000	5 950 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-107	42	4 Rok	1	126	131	5 185 000	915 000	6 100 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-108	44	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-109	46	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-110	48	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-111	50	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-112	52	4 Rok	1	126	131	5 185 000	790 000	5 975 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-113	54	4 Rok	1	126	131	5 100 000	1 000 000	6 100 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-114	56	4 Rok	1	125	131	5 100 000	375 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-115	58	4 Rok	1	125	131	5 100 000	375 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-116	60	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-117	62	4 Rok	1	125	131	5 185 000	290 000	5 475 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
2-118	64	4 Rok	1	126	131	5 185 000	790 000	5 975 000	2,9192	59 265	4 939	725	1 773 000
3-101	33A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	480 000	4 900 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-102	35A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	230 000	4 650 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-103	37A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	380 000	4 800 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-104	39A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	380 000	4 800 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-105	41A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	230 000	4 650 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-106	43A	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	430 000	4 850 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-107	33B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	680 000	5 100 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-108	35B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	430 000	4 850 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-109	37B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	575 000	4 995 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-110	39B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	575 000	4 995 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-111	41B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	430 000	4 850 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
3-112	43B	4-6 RoK	2	105	116	4 420 000	730 000	5 150 000	2,6704	54 214	4 518	700	1 622 000
diff									0,0012	24	2		
<b>34</b>				<b>4 217</b>	<b>4 524</b>	<b>175 695 000</b>	<b>16 185 000</b>	<b>191 880 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 030 176</b>	<b>169 181</b>		

### Noter

<sup>I</sup> Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. I loftytan är ev klädkammare inräknad. Totalsumman inkluderar avrundade delar.

<sup>II</sup> Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 70% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta, samt med 30% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär dels att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter.

<sup>III</sup> Årsavgift exklusive tappvattenförbrukning, som mäts individuellt och debiteras efter verklig förbrukning, samt internetanslutning, el till värmepump och hushållsel som betalas direkt till leverantören.

<sup>IV</sup> Kostnad för Tappvatten debiteras lägenhetsinnehavare utöver årsavgift med beräknad avgift enligt VA-taxa samt kostnad för mätdata. Denna kostnad är schablonberäknad, men kommer att mätas och debiteras efter verklig förbrukning och påverkas av individuella konsumtionsmönster.

<sup>V</sup> Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal

\* Information: Kostnaden för uppvärmning och hushållsel beräknas till 800-1600 kr/månad beroende på yta, hushåll och konsumtionsmönster. Kostnaden för internetanslutning kan uppskattas till 200-400 kr per månad beroende på val av tjänster.

## I. EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk prognos år 1-20

#### Ränte- och Inflationsantaganden

Ränteantagande	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>2 468 406</b>	<b>2 472 568</b>	<b>2 554 610</b>	<b>2 636 915</b>	<b>2 719 490</b>	<b>3 028 452</b>	<b>3 017 184</b>	<b>3 501 947</b>
<b>Kapitalutgifter</b>	<b>1 822 410</b>	<b>1 813 652</b>	<b>1 882 516</b>	<b>1 951 379</b>	<b>2 020 243</b>	<b>2 315 220</b>	<b>2 245 158</b>	<b>2 070 005</b>
Räntor	1 751 539	1 742 781	1 734 023	1 725 265	1 716 508	1 707 750	1 637 688	1 462 535
Amortering	303 735	303 735	303 735	303 735	303 735	607 470	607 470	607 470
Likviditetstillskott	-232 864	-232 864	-155 242	-77 621	0	0	0	0
<b>Driftskostnader o löpande underhåll</b>	<b>346 456</b>	<b>353 385</b>	<b>360 453</b>	<b>367 662</b>	<b>375 015</b>	<b>382 515</b>	<b>414 047</b>	<b>504 721</b>
<b>Avgifter som debiteras vidare</b>	<b>299 540</b>	<b>305 531</b>	<b>311 641</b>	<b>317 874</b>	<b>324 232</b>	<b>330 716</b>	<b>357 978</b>	<b>436 373</b>
<b>Fastighetsavgift/-skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>490 849</b>
<b>Summa beräknade inbetalningar</b>	<b>2 594 916</b>	<b>2 707 720</b>	<b>2 825 825</b>	<b>2 949 489</b>	<b>3 078 984</b>	<b>3 214 595</b>	<b>3 479 581</b>	<b>4 241 590</b>
<b>Beräknade årsavgifter</b>	<b>2 030 176</b>	<b>2 131 685</b>	<b>2 238 269</b>	<b>2 350 182</b>	<b>2 467 692</b>	<b>2 591 076</b>	<b>2 804 664</b>	<b>3 418 870</b>
<b>Övriga inkomster</b>	<b>564 740</b>	<b>576 035</b>	<b>587 555</b>	<b>599 307</b>	<b>611 293</b>	<b>623 519</b>	<b>674 917</b>	<b>822 720</b>
Tappvatten IMD, separat debitering	299 540	305 531	311 641	317 874	324 232	330 716	357 978	436 373
Uthyrning 34 P-platser	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	292 802	316 939	386 346
<b>Kassaflöde efter amortering</b>	<b>126 510</b>	<b>235 151</b>	<b>271 215</b>	<b>312 574</b>	<b>359 495</b>	<b>186 143</b>	<b>462 397</b>	<b>739 642</b>
<b>Avsättning underhållsfond</b>	<b>126 510</b>	<b>129 040</b>	<b>131 621</b>	<b>134 253</b>	<b>136 938</b>	<b>139 677</b>	<b>151 191</b>	<b>184 301</b>
<b>Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond</b>	<b>0</b>	<b>106 111</b>	<b>139 594</b>	<b>178 320</b>	<b>222 556</b>	<b>46 466</b>	<b>311 206</b>	<b>555 341</b>
Ackumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	151 510	386 661	657 876	970 450	1 329 944	1 516 087	2 946 192	9 338 006
Varav fond	126 510	129 040	131 621	134 253	136 938	139 677	151 191	184 301
Upplösning av fond								
Ackumulerad fond	126 510	255 550	387 171	521 425	658 363	798 040	1 385 249	3 073 860
<b>Resultatprognos</b>								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	<b>0</b>	<b>106 111</b>	<b>139 594</b>	<b>178 320</b>	<b>222 556</b>	<b>46 466</b>	<b>311 206</b>	<b>555 341</b>
Justering för amortering (+)	303 735	303 735	303 735	303 735	303 735	607 470	607 470	607 470
Justering för avsättning (+)	126 510	129 040	131 621	134 253	136 938	139 677	151 191	184 301
Justering för avskrivning (-)	1 993 982	1 993 982	1 993 982	1 993 982	1 993 982	1 993 982	1 993 982	1 993 982
<b>Redovisningsmässigt resultat</b>	<b>-1 563 737</b>	<b>-1 455 096</b>	<b>-1 419 033</b>	<b>-1 377 673</b>	<b>-1 330 752</b>	<b>-1 200 369</b>	<b>-924 115</b>	<b>-646 870</b>
Ack resultat	-1 563 737	-3 018 833	-4 437 865	-5 815 539	-7 146 291	-8 346 660	-12 462 605	-19 935 911

#### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Räntan antas vara den samma över hela prognosperioden
- Amortering: år 1-5 rak amortering med 0,5%, från år 6 med 1% per år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- Årsavgifter höjs med 5% år 2-5, därefter med inflationen. Övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen över hela prognosperioden

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m<sup>2</sup> BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

### Känslighetsanalys

#### Genomsnittsbelopp i kr/m<sup>2</sup> BOA

År		1	2	3	4	5	6	10	20
I prognosen antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå		481	505	531	557	585	614	665	811
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	625	649	673	699	726	755	800	931
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	770	792	816	841	868	895	934	1 051
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	914	935	959	983	1 009	1 036	1 069	1 172
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	337	362	388	415	444	474	530	690
I prognosen antagen räntenivå och									
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	481	507	533	561	590	621	678	869
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	481	508	535	565	595	627	691	939
8. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	3%	481	509	538	568	600	634	706	1 022

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Järfälla Entreprenad AB.
2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Stockholm enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Skälby Trädgård

Peter Wipp

Jacob Sandberg

Rickard Otternäs

# Underhållsplan

Brf Skälby Trädgård

Järfälla Kommun



Upprättad: 2025-09-30

Version: 1.0

## Innehåll

Introduktion .....	3
Vad är en underhållsplan .....	3
Varför ska man planera sittunderhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen.....	5
Beskrivning av fastigheten .....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Hur har kostnaderna tagits fram .....	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	8
Sammanställning .....	9
Diagram över årskostnader år 1-20.....	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	10

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

## Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

### Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

### Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

**Finansiering:** En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

### Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

**Finansiering:** Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Varför ska man planera sitt underhåll

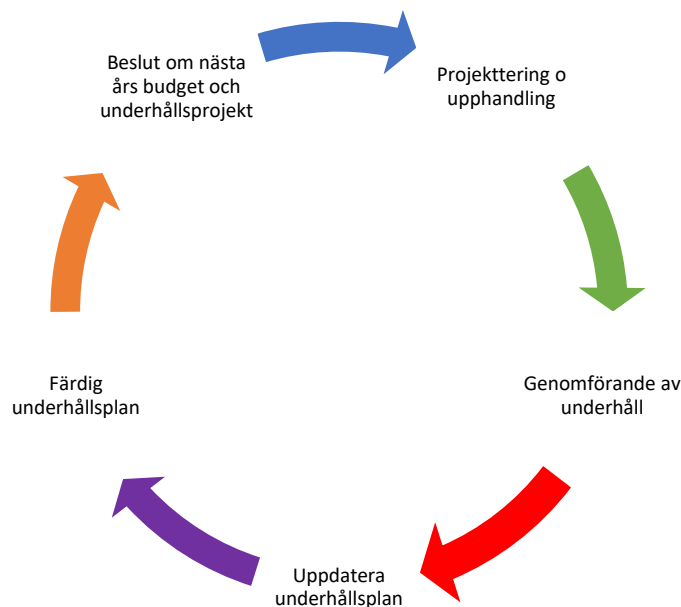
En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

## Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen ”på skrivbordet” det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

## Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Skälby 3:533, Skälby 3:1648, Skälby 3:1649, Järfälla kommun,
Adress:	Brageslingan 33A-B, 35A-B, 37A-B, 39A-B, 41A-B, 43A-B, 65, 42-78 samt Ormbackavägen 59-63, 175 61 Järfälla
Fastighetens areal:	ca 4 638 + 779 + 714 = 6 131 kvm
Bostadsarea:	ca 4 217 kvm samt ca 307 kvm (BIA/Loft)Antal lägenheter: Projektet avser nybyggnad av 34 lägenheter i rad och parhus.
Parkering:	Föreningen har rätt till 34 p-platser inom Skälby ga:58..

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Antal våningar:</b>	2 till 3-våningar.
<b>Grundläggning:</b>	Platta på mark
<b>Stomme:</b>	Träregelstomme
<b>Yttertak:</b>	Allt synligt plåtarbete utföres i färgad plåt, kulör enl. färgsättning. Takhuvar i färgad plåt, kulör enl. färgsättning.
<b>Fasader/fasad:</b>	Brandklassad träfasad.
<b>Fönster/fönsterdörrar:</b>	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
<b>Ytterdörrar:</b>	Entrédörr och förrådsdörr 10/21 målad enl. A-ritning
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning:</b>	Icke bärande innerväggar bestående av lättväggkonstruktion i trä, utförande varierar beroende på ljudklassning. Bärande väggar med träregelstomme.
<b>Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
<b>Installationer:</b>	Värme: Frånluftsvärmepump. Radiatorer och golvvärme Ventilation: Frånluft med återvinning. Tilluft genom ventiler i yttervägg och/eller fönster. Vatten/varmvatten: Gemensam anslutningspunkt, undermätare för individuell vattenmätning till varje lägenhet. Varmvatten från värms med hjälp av frånluftvärmepump
<b>Hushållsel:</b>	Individuella el-abonnemang med egen mätare för hushållsel för varje bostad.
<b>TV/Data/Tele:</b>	Anslutning till fiberkabel. Abonnemang och installation tecknas av köparen, kostnad ingår ej. Ledningsdragnings och uttag för TV/Data/Tele enligt elritning.
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	Föreningens fastighet ingår tre gemensamhetsanläggningar som omfattar markparkering samt kvartersgator, gård, sophantering samt VA-Ledningar och installationer.

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Total kostnad	Nästa Intervall, Bedömd Årlig		Summa bedömd	
						aktivitet år	år	kostnad kr	kostnad 50 år
<b>Fasader</b>									
<b>Skifferfasad</b>									
St. träpanel (förråd) lika husfasad	Tvätt 1 ggr strykning	71	m <sup>2</sup>	406	28 858	2040	15	1 924	1 924
Stuprör Förråd	Målning, riktning	10	m <sup>1</sup>	125	1 250	2040	15	83	83
St. träpanel Alkyd lasyr	Tvätt 1 ggr strykning	3 130	m <sup>2</sup>	406	1 272 123	2040	15	84 808	84 808
Sockel, målad btg alt. sockelskiva	Lagning, komplettering	57	m <sup>2</sup>	148	8 495	2050	25	340	340
Fönster 1-luft (stora)	Alklädda, justering, smörjning	115	st	331	38 065	2035	10	3 807	3 807
Fönster 1-luft (mindre)	Alklädda, justering, smörjning	92	st	276	25 392	2050	25	1 016	1 016
Fönsterdörr	Alklädda, justering, smörjning	71	st	551	39 121	2050	25	1 565	1 565
Stuprör	Målning, riktning	316	st	125	39 488	2040	15	2 633	2 633
Liststege	Alklädda, justering, smörjning	114	m <sup>1</sup>	352	40 234	2050	25	1 609	1 609
Ytterdörrar	Målning 2 ggr utsida	52	st	959	49 868	2040	15	3 325	3 325
<b>Tak</b>									
<b>Papp/sedum</b>									
Takplåt förråd	Målning, justering	16	m <sup>2</sup>	436	6 976	2050	25	279	279
Hängrännor förråd	Målning, riktning	10	m <sup>1</sup>	178	1 780	2050	25	71	71
Takplåt huvudbyggnader	Målning, justering	1 459	m <sup>2</sup>	486	709 074	2050	25	28 363	28 363
Nockräcke	Målning, riktning	174	m <sup>1</sup>	364	63 409	2050	25	2 536	2 536
Gångbrygga	Målning, justering	53	m <sup>1</sup>	784	41 194	2050	25	1 648	1 648
Hängrännor huvudbyggnader	Målning, riktning	303	m <sup>1</sup>	178	53 881	2050	25	2 155	2 155
Takfönster 1-1	Målning, justering	4	st	1 500	6 000	2040	15	400	400
Takfönster 1-1 (Topphäng för uppstigning)	Målning, översyn	4	st	1 500	6 000	2031	6	1 000	1 000
Glidskydd för stege	Målning, justering	18	st	150	2 700	2050	25	108	108
Takfönster TF1	Målning, justering	39	st	3 000	117 000	2040	15	7 800	7 800
Takfönster 1-4	Målning, justering	24	st	3 000	72 000	2040	15	4 800	4 800
Takfönster 2-4 (utrymningsväg)	Målning, översyn	12	st	1 500	18 000	2031	6	3 000	3 000
Takstege	Målning, riktning/Byte	2	st	2 866	5 732	2050	25	229	229
Motfallskil	Omläggning	26	st	1 650	42 900	2055	30	1 430	1 430
<b>Balkonger o terasser</b>									
Trall Balkong & terrass	Byte	410	m <sup>2</sup>	784	321 675	2045	20	16 084	16 084
Balkong (trästomme+tåtskikt) (31 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	62	m <sup>2</sup>	1 148	71 176	2050	25	2 847	2 847
Balkong (trästomme+tåtskikt) (25,5 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	50	m <sup>2</sup>	1 148	57 400	2050	25	2 296	2 296
Balkong (trästomme+tåtskikt) (2,6 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	9	m <sup>2</sup>	1 148	10 332	2050	25	413	413
Terrass (trästomme) (19,6 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	300	m <sup>2</sup>	1 348	404 400	2045	20	20 220	20 220
Terrass (trästomme) (7,83 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	24	m <sup>2</sup>	1 348	32 352	2045	20	1 618	1 618
Balkong (trästomme+tåtskikt) (2,4 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	38	m <sup>2</sup>	1 148	43 050	2050	25	1 722	1 722
Balkong (trästomme+tåtskikt) (4 m <sup>2</sup> )	Byte trall samt tåtskikt	48	m <sup>2</sup>	1 148	55 104	2050	25	2 204	2 204
Balkongräcke aluminium/stål	Byte	203	m <sup>1</sup>	3 050	618 540	2065	40	15 464	15 464
Tralltrappa (3,3m <sup>2</sup> )	Byte	20	m <sup>1</sup>	1 522	30 440	2045	20	1 522	1 522
<b>Sophantering</b>									
Moloker	Översyn	5	st	5 000	25 000	2035	10	2 500	2 500
<b>Gemensamma utrymmen</b>									
Gemensamhetslokal	Målning vägg, tak, golvbeläggning	38	m <sup>2</sup>	1 200	45 600	2040	15	3 040	3 040
Barnvagnsrum, Cykelrum, förråd mm	Målning vägg, tak, golv	88	m <sup>2</sup>	350	30 800	2065	40	770	770
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	18	st	2 000	36 000	2045	20	1 800	1 800
Dörrar	Målning, kontroll, justering	26	st	2 500	65 000	2045	20	3 250	3 250
Fläktrum, UC	Målning vägg, tak, golv	118	m <sup>2</sup>	350	41 300	2065	40	1 033	1 033
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	12 500	12 500	2035	10	1 250	1 250
<b>Värme</b>									
<b>Fjärrvärme</b>									
Luftvärmepumpar	Medlemmarnas ansvar	3	st	37 500	112 500	2050	25	4 500	4 500
<b>Ventilation</b>									
Fläktaggregat FTX, byte	Medlemmarnas ansvar	3	st	103 000	309 000	2050	25	12 360	12 360
OVK		3 903	m <sup>2</sup>	10	39 030	2028	3	13 010	13 010
<b>Belysning armaturer</b>									
<b>Allmänna utrymmen</b>									
Utvändig belysning entréer	Byte armatur	68	st	2 500	170 000	2055	30	5 667	5 667
Utvändig belysning balkonger	Byte armatur	34	st	2 500	85 000	2055	30	2 833	2 833
Utvändig belysning entréer	Byte	108	st	1 800	194 400	2055	30	6 480	6 480
<b>Vatten och avlopp</b>									
Spolning stammar		3 903	m <sup>2</sup>	15	58 545	2045	20	2 927	2 927
<b>Mark</b>									
Staket S1, h=700	Tvätt, 1 ggr strykning	268	m1	205	54 891	2035	10	5 489	5 489
Staket S2, h=900	Tvätt, 1 ggr strykning	113	m1	225	25 425	2035	10	2 543	2 543
Staket S3, h=2000, avskiljande vägg	Tvätt, 1 ggr strykning	65	m1	750	48 750	2040	15	3 250	3 250
Staket S4, plank h=2100	Tvätt, 1 ggr strykning	66	m1	868	56 880	2040	15	3 792	3 792
Tomtmark vid entreer mm	Justering, komplettering, btgplatt	643	m <sup>2</sup>	81	52 083	2045	20	2 604	2 604
Tomtmark vid gård	Omplantering, 20% av bruttoyta	300	m <sup>2</sup>	25	7 500	2035	10	750	750
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoyta	150	m <sup>2</sup>	175	26 194	2035	10	2 619	2 619
Föreningens andel av GA	Justering, komplettering, mark	1 875	m <sup>2</sup>	175	327 422	2035	10	32 742	32 742
<b>Årlig avsättning underhållskostnader</b>		<b>3 903</b>	<b>m2</b>	<b>86</b>	<b>6 157 828</b>				<b>334 527</b>

# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad per år om:

Per år: ca 335 000 kr  
Per kvadratmeter: ca 86 kr/m<sup>2</sup>

För de närmaste 20 åren (motsvarande ekonomisk plan) beräknas underhållskostnaden vara:

Totalt: ca 2 705 000 kr  
Per år: ca 135 000 kr  
Per kvadratmeter och år: ca 35 kr/m<sup>2</sup>

Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1: 158 000 kr  
Per kvadratmeter år 1: 30 kr/m<sup>2</sup>  
Totalt år 1-20: 2 342 000 kr

Amortering per år: 126 kr/m<sup>2</sup> (genomsnitt år 1-20)  
Amortering totalt år 1-20: 4 145 000 kr

## Diagram över årskostnader år 1-20

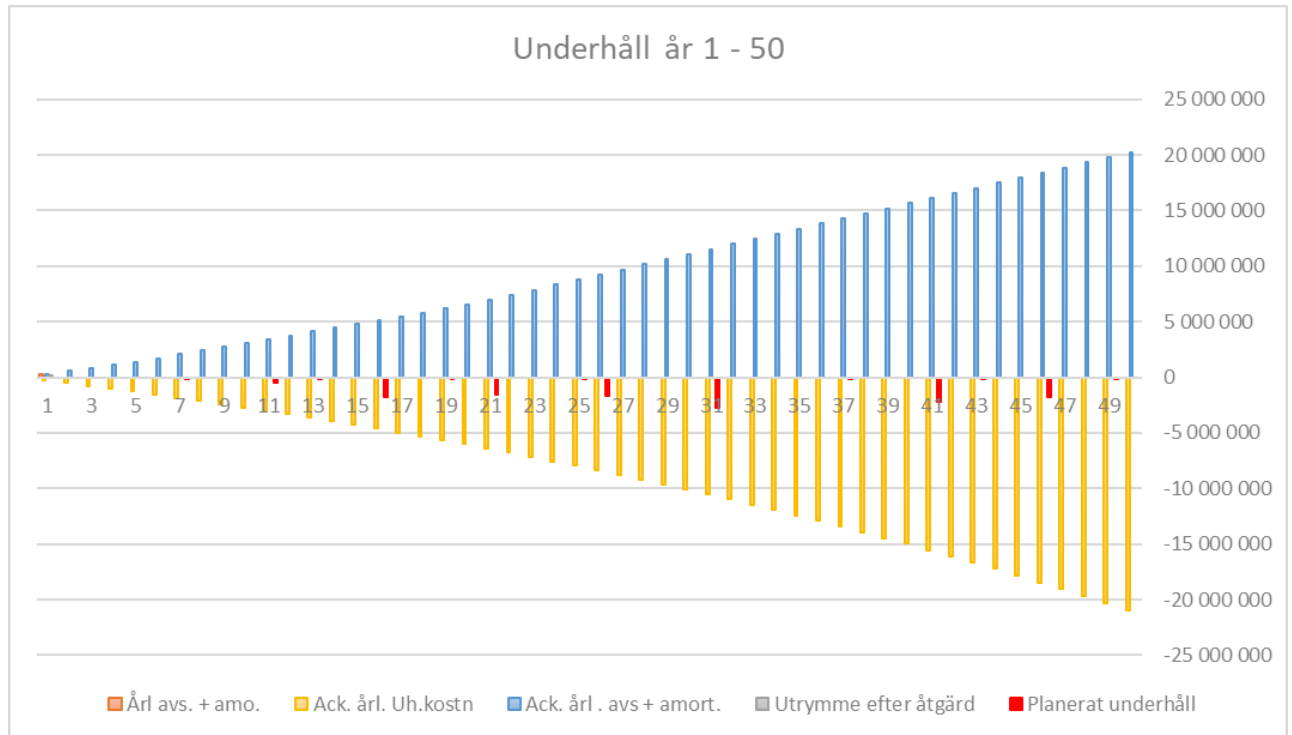
Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna år 1-20:



# Underhållsplan Brf Skälby Trädgård, bilaga 1

## Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond och amortering samt de uppskattade kostnaderna för underhåll år 1–50:



Alla belopp är angivna i 2025 års penningvärde.

//250930

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skälby Trädgård org.nr 769641-0468, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall  
Civilekonom  
Envall BRF Konsult AB

Lennart Fällström  
Civilingenjör/fastighetsekonom  
L Fällström AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan digitalt signerad	
Stadgar registrerade	2022-07-28
Registreringsbevis	2025-09-30
Bygglov	2024-03-05
Startbesked grundläggning	2024-11-27
Startbesked källarväggar	2025-03-11
Startbesked nybyggnation av flerbostadshus, parhus och radhus	2025-04-03
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-09-11
Beslut om avslutad Lantmäteriförrättning gällande inrättande av gemensamhetsanläggningar	2025-07-08
Aktieöverlåtelseavtal	2022-06-14
Avtal om transportköp	2022-06-14
Offert för finansiering	2025-09-01
Beslut gällande intygsgivare	2024-10-17
Underhållsplan	2025-09-30
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-09-09
Garanti osålda lägenheter samt räntegaranti	2024-11-08
Avskrivningsplan	
Sammanställning anskaffningsvärde	
Teknisk beskrivning	
Beräkning av taxeringsvärde	
Avfallstaxa Järfälla kommun 2025	
Anbud ekonomisk förvaltning	


# Verifikat

Document ID 09222115557559421712

## Dokument

<p><b>EP1ST_S_Trädgård_EP_Slutlig</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-10-10 09:44:03 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW) Färdigställt 2025-10-15 16:50:31 CEST (+0200)</p>	<p><b>Skälby_Trädgård_BeslutBifall.pdf</b> Bilaga 1 3 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Peter Wipp (PW)</p>
--	--

## Signerare

<p><b>Peter Wipp (PW)</b> BostFast AB peter@bostfast.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP" Signerade 2025-10-10 09:45:38 CEST (+0200)</p>	<p><b>Lennart Fällström (LF)</b> lennart@fallstrom.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Lennart Fällström" Signerade 2025-10-15 16:50:31 CEST (+0200)</p>
<p><b>Per Envall (PE)</b> per.envall@garbo.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL" Signerade 2025-10-15 15:04:41 CEST (+0200)</p>	<p><b>Jacob Sandberg (JS)</b> jacob@ff-ab.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB SANDBERG" Signerade 2025-10-15 15:03:20 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Document ID 09222115557559421712

Rickard Otternäs (RO)  
rickard@byggkommunikation.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RICKARD OTTERNÄS"  
Signerade 2025-10-10 10:30:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

