

BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMOTEJ I SÖDERDALEN**

**Organisationsnummer: 769639-7897**

**Kommun: Järfälla**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

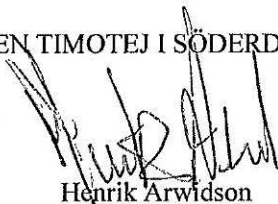
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2022-09-07

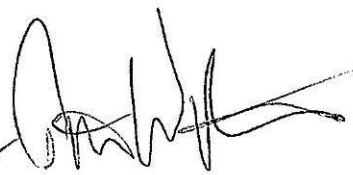
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMOTEJ I SÖDERDALEN



Anders Willner



Henrik Arwidson



Timo Wiksten

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 60 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under september 2022 och avslutas under kvartal 1, 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under kvartal 1, 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1, 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-01-11. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-12-15

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 6 000 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Jakobsberg 2:2866
Adress:	Malstensgränd 4-6
Tomtens areal:	ca 1 726 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 075 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 14 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 5-6 våningar inkl. souterräng samt vindsvåning
Antal bostadslägenheter:	60 st

### Parkering

32 garageplatser i gemensamhetsanläggning varav 3 laddplatser och 1 MC-plats. Är färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende soprum för avfallshantering i angränsande fastighet, förmån.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

GA:46 Garage som förvaltas av Norra garaget i Söderdalen samfällighetsförening (Järfälla). Andelstal 31/434.  
GA:48 Innergård med tillhörande gångtor, utrustning för rekreationer, cykelparkeringar, planteringar, belysning, dagvattenledningar samt vattenutkastare mot gård och gata. Gemensam med Jakobsberg 2:2864 och

## BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

Jakobsberg 2:2865 (Brf Parklinden i Söderdalen). Förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstal 60/189. GA:49 Befintlig ledning för spillvatten. Gemensam med Jakobsberg 2:2864 (Brf Parklinden i Söderdalen). Förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstal 60/137.

Föreningen kommer även att delta i GA för kvartersgata, belysning och dagvattenhantering söderut. Andelstal ej fastställda. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osållda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### 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 fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Sopkassun för hushållsavfall  
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning  
Ledningar för yttre VA, el och bredband

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum  
Två hissar, hissakt, entréer, trapphus, postboxar  
Utrymme för källsortering av sopor i intilliggande fastighet  
Cykel-, rullstols- och barnvagnsrum, städtrum  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Varmvattenmätare  
Elmätare för gemensamt el-abonnemang  
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängstensfyllning
Stomme:	Betong med stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och plåt på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsade regelväggar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta. I vindslägenheter finns takfönster.
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer och konvektorer. Återvinning sker via integrerad värmepump i FXP-aggregat.

## BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning alt. hatthylla alt. klädkammare
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat *Målat på gips	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd i laminat	Grängat *Målat på gips	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum/förråd	Parkett	Målat	Grängat *Målat på gips	
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hyllsystem, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin alt. tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel på tvättställssidan	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning

\* Avser vindslägenheter med snedtak

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

## BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 238 590 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 238 610 000 kr**

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0123072

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 72 700 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 15 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 100 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	13 862 500	0,25	2,70%	374 288		374 288
Bottenlån	13 862 500	2	4,10%	568 363		568 363
Bottenlån	13 862 500	3	4,20%	582 225		582 225
Bottenlån	13 862 500	4	4,20%	582 225		582 225
Amortering					388 000	388 000
S:a lån	55 450 000			2 107 101	388 000	2 495 101
Insatser	110 632 000					
Upplåtelseavgifter	72 528 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>238 610 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 495 101**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan rörligt (90 dagars) och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,80%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 404 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

41 354 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

122 250

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	80 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	175 000	
Värmeavgifter	255 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	330 000	
Elavgifter (hushållsel)	223 740	
Sophämtning (hushållssopor)	62 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	214 500	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning gård e)	46 000	
Gemensamhetsanläggning gata mot Kvarter 8 e)	28 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	158 400	
Försäkringar	21 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Köldmediekontroll		
Del i gemensamhetsanläggning garage f)	40 000	
Övriga driftskostnader	8 671	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 730 311</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	21 000	
		<b>21 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>4 368 662</b>
------------------------------------------------------------	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

121 795 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för

individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 74 000 kr per år.

f) Driftskostnad GA:46, Norra garaget Söderdalen samfällighetsförening (Järfälla).

g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 075	kvm		3 490 327
Årsavgift bredband				158 400
Årsavgift varmvatten *)				121 795
Årsavgift hushållsel *)				223 740
Hyra garage	28	st	800 kr/plats och mån	268 800
Hyra garage, laddplatser	3	st	1 000 kr/plats och mån	36 000
Hyra garage, mc-platser	1	st	400 kr/plats och mån	4 800
Hyra extra förråd	12	st	450 kr/förråd/mån	64 800

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>				<b>4 368 662</b>
----------------------------------------	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.



Nr	LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea,	Biarea	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup>					LGH		BREDBAND <sup>5)</sup>		exkl varmvatten		VARMVATTEN <sup>6)</sup>		HUSHÅLLET <sup>7)</sup>	
	cirka <sup>1)</sup> kvm	cirka <sup>1)</sup> kvm			%					kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån
50901	68	6	3 RK	M	1,7852%	1 975 000	1 015 000	2 990 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
50902	91	4	4 RK	M	2,1522%	2 381 000	1 209 000	3 590 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
51001	34		1 RK		1,0521%	1 164 000	676 000	1 840 000	583 000	36 723	3 060	2 640	220	39 363	3 280	1 225	102	3 055	255
51002	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	870 000	2 440 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
51003	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 115 000	3 090 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
51004	96		4 RK		2,1675%	2 398 000	1 242 000	3 640 000	1 202 000	75 654	6 305	2 640	220	78 294	6 525	2 640	220	4 855	405
51005	55		3 RK		1,4191%	1 570 000	1 020 000	2 590 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 985	165	3 055	255
51101	49		2 RK		1,3233%	1 464 000	926 000	2 390 000	734 000	46 188	3 849	2 640	220	48 828	4 069	1 660	138	3 055	255
51102	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	920 000	2 490 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
51103	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 195 000	3 170 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
51104	96		4 RK		2,1675%	2 398 000	1 342 000	3 740 000	1 202 000	75 654	6 305	2 640	220	78 294	6 525	2 640	220	4 855	405
51105	55		3 RK		1,4191%	1 570 000	1 120 000	2 690 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 985	165	3 055	255
51201	49		2 RK		1,3233%	1 464 000	976 000	2 440 000	734 000	46 188	3 849	2 640	220	48 828	4 069	1 660	138	3 055	255
51202	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	970 000	2 540 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
51203	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 265 000	3 240 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
51204	96		4 RK		2,1675%	2 398 000	1 442 000	3 840 000	1 202 000	75 654	6 305	2 640	220	78 294	6 525	2 640	220	4 855	405
51205	55		3 RK		1,4191%	1 570 000	1 220 000	2 790 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 985	165	3 055	255
51301	49		2 RK		1,3233%	1 464 000	1 026 000	2 490 000	734 000	46 188	3 849	2 640	220	48 828	4 069	1 660	138	3 055	255
51302	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	1 020 000	2 590 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
51303	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 315 000	3 290 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
51304	96		4 RK		2,1675%	2 398 000	1 542 000	3 940 000	1 202 000	75 654	6 305	2 640	220	78 294	6 525	2 640	220	4 855	405
51305	55		3 RK		1,4191%	1 570 000	1 270 000	2 840 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 985	165	3 055	255
51401	49		2 RK		1,3233%	1 464 000	1 076 000	2 540 000	734 000	46 188	3 849	2 640	220	48 828	4 069	1 660	138	3 055	255
51402	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	1 070 000	2 640 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
51403	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 415 000	3 390 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
51404	96		4 RK		2,1675%	2 398 000	1 742 000	4 140 000	1 202 000	75 654	6 305	2 640	220	78 294	6 525	2 640	220	4 855	405
51405	55		3 RK		1,4191%	1 570 000	1 370 000	2 940 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 985	165	3 055	255
60901	83		3 RK	M	1,9289%	2 134 000	1 106 000	3 240 000	1 070 000	67 326	5 611	2 640	220	69 966	5 831	2 130	178	4 015	335
60902	95		4 RK	M	2,1522%	2 381 000	1 559 000	3 940 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
60903	37		1 RK	M	1,1317%	1 252 000	618 000	1 870 000	628 000	39 499	3 292	2 640	220	42 139	3 512	1 385	115	3 055	255
60904	70	4	3 RK	M	1,7852%	1 975 000	965 000	2 940 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
60905	45		2 RK		1,2591%	1 393 000	747 000	2 140 000	698 000	43 948	3 662	2 640	220	46 588	3 882	1 660	138	3 055	255
61001	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 559 000	3 940 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61002	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 559 000	3 940 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61003	47		2 RK		1,2908%	1 428 000	812 000	2 240 000	716 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 660	138	3 055	255
61004	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 115 000	3 090 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
61005	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	870 000	2 440 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
61006	52		2 RK		1,3712%	1 517 000	823 000	2 340 000	760 000	47 860	3 988	2 640	220	50 500	4 208	1 660	138	3 055	255
61101	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 659 000	4 040 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61102	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 659 000	4 040 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61103	47		2 RK		1,2908%	1 428 000	862 000	2 290 000	716 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 660	138	3 055	255
61104	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 195 000	3 170 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
61105	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	920 000	2 490 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
61106	52		2 RK		1,3712%	1 517 000	873 000	2 390 000	760 000	47 860	3 988	2 640	220	50 500	4 208	1 660	138	3 055	255
61201	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 759 000	4 140 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61202	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 759 000	4 140 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Biarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup>	Mark					Andelstal <sup>3)</sup> %	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	exkl varmvatten	per mån	per mån	per mån
61203	47		2 RK		1,2908%	1 428 000	912 000	2 340 000	716 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 660	138	3 055	255
61204	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 265 000	3 240 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
61205	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	970 000	2 540 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
61206	52		2 RK		1,3712%	1 517 000	923 000	2 440 000	760 000	47 860	3 988	2 640	220	50 500	4 208	1 660	138	3 055	255
61301	84		3 RK		1,9443%	2 151 000	1 939 000	4 090 000	1 078 000	67 862	5 655	2 640	220	70 502	5 875	2 130	178	4 015	335
61302	95		4 RK		2,1522%	2 381 000	1 959 000	4 340 000	1 193 000	75 118	6 260	2 640	220	77 758	6 480	2 640	220	4 855	405
61303	47		2 RK		1,2908%	1 428 000	962 000	2 390 000	716 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 660	138	3 055	255
61304	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 335 000	3 310 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
61305	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	1 020 000	2 590 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
61306	52		2 RK		1,3712%	1 517 000	973 000	2 490 000	760 000	47 860	3 988	2 640	220	50 500	4 208	1 660	138	3 055	255
61401	114		4 RK		2,4550%	2 716 000	2 574 000	5 290 000	1 361 000	85 687	7 141	2 640	220	88 327	7 361	2 640	220	4 855	405
61402	74		3 RK		1,7852%	1 975 000	1 415 000	3 390 000	990 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	2 130	178	4 015	335
61403	55		2 RK		1,4191%	1 570 000	1 120 000	2 690 000	787 000	49 532	4 128	2 640	220	52 172	4 348	1 660	138	3 055	255
61404	52		2 RK		1,3712%	1 517 000	1 373 000	2 890 000	760 000	47 860	3 988	2 640	220	50 500	4 208	1 660	138	3 055	255
Justering					0,0003%			-	2					2					
<b>SUMMA</b>	<b>4 075</b>	<b>14</b>	<b>60</b>		<b>100,0000%</b>	<b>110 632 000</b>	<b>72 528 000</b>	<b>183 160 000</b>	<b>55 450 000</b>	<b>3 490 327</b>		<b>158 400</b>		<b>3 648 727</b>		<b>121 795</b>		<b>223 740</b>	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till eventuellt förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 60905 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	<b>Taxeringsvärde FFT 2019, tkr</b>	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 88 200	per år
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 2 100	2,0% 1,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,80%		

<b>År :</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
<b>Kalenderår:</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2033</b>	<b>2038</b>

**Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-2 107	-2 092	-2 076	-2 059	-2 041	-2 022	-1 909	-1 768
Amorteringar	tkr	-388	-418	-447	-476	-506	-535	-683	-830
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 730	-1 765	-1 800	-1 836	-1 873	-1 944	-2 146	-2 370
Fastighetsskatt garage	tkr	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-26	-28
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-120
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-4 246</b>	<b>-4 296</b>	<b>-4 345</b>	<b>-4 393</b>	<b>-4 443</b>	<b>-4 524</b>	<b>-4 764</b>	<b>-5 116</b>

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	980	1 000	1 020	1 040	1 061	1 082	1 195	1 319
-----------------------	--------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 994	4 074	4 155	4 238	4 323	4 409	4 868	5 373
Övriga intäkter	tkr	374	378	382	386	390	394	414	434
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>4 368</b>	<b>4 452</b>	<b>4 537</b>	<b>4 624</b>	<b>4 713</b>	<b>4 803</b>	<b>5 282</b>	<b>5 807</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>122</b>	<b>156</b>	<b>192</b>	<b>231</b>	<b>270</b>	<b>279</b>	<b>518</b>	<b>691</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr	20							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>142</b>	<b>298</b>	<b>490</b>	<b>721</b>	<b>991</b>	<b>1 270</b>	<b>3 359</b>	<b>6 686</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	122	244	366	488	610	732	1 342	1 952

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 404	-1 404	-1 404	-1 404	-1 404	-1 404	-1 404	-1 404
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 016	-952	-887	-819	-750	-712	-325	-5
----------------------------	-----	--------	------	------	------	------	------	------	----

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

## BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 246	4 296	4 345	4 393	4 443	4 524	4 764	5 116

**Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**

**A: Om räntenivån per 2022-08-23 ökar med 0,6%**

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,80%
- innehåller räntenivå per 2022-08-23	3,23%	
- och en reserv för ränteökning	0,57%	
Total ränta i finansieringsplan		3,80%

**B: Om räntenivån per 2022-08-23 ökar med 2% , dvs ca 1,4% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	776	771	765	759	752	745	703	652
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	122	122	122	122	122	122	122	122
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-122	-156	-192	-231	-270	-279	-518	-691
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr</b>	<b>776</b>	<b>737</b>	<b>695</b>	<b>650</b>	<b>604</b>	<b>588</b>	<b>307</b>	<b>83</b>

**C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.**

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	17	35	55	75	95	216	367
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	----	-----	-----

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	40 788 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	58 354 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	44 793 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	13 561 kr	23%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)</b>	892 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	30 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	55 kr	
<b>Driftskostnad</b>	423 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	343 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	149 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	179 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	41 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 5 850 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen, med org.nr 769639-7897, 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 kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.


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

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

Stockholm 2022-09-12



Maximilian Stea  
Jur Kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning 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 dat. 2022-09-07

Stadgar för Brf Timotej i Söderdalen tre registrerade 2021-04-12

Registreringsbevis för Brf Timotej i Söderdalen

Bygglövsbeviljat på fastigheten Jakobsberg 2:2866, Järfälla kommun dat. 2020-11-30

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 60 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Jakobsberg 2:2866, Järfälla kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Timotej i Söderdalen, dat. 2022-01-11

Köpekontrakt gällande fastigheten Jakobsberg 2:2866, Järfälla kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Timotej i Söderdalen dat. 2021-09-01

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Timotej i Söderdalen dat. 2021-05-18 samt avlästa räntor per 2022-08-23

Amorteringsplan dat. 2022-01-11

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-10-18

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials, possibly 'BS', next to the text 'Utdrag ur fastighetsregistret'.