

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Södra Rosendal i Uppsala

Organisationsnummer: 769630-6856

## Fastigheten

Kommun:	Uppsala
Distrikt:	Gottsunda
Fastighetsbeteckning:	Kåbo 55:3
Adress:	Torgny Segerstedts Allé 20-32
Postadress:	756 44 Uppsala
Tomtareal:	5 303 m <sup>2</sup>

Fastigheten innehåller med äganderätt

### Gemensamhetsanläggningar under bildande:

Kåbo ga:7 Ledningar

Kåbo ga:8 Väg och dagvatten

Överenskommelse om omfattning och fördelning av nyttjande och driftskostnader kommer att fastställas vid anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. En eller flera samfällighetsföreningar kommer att bildas för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagande i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftutbetalningar nedan.

## Byggnader

### Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader varav en med ett trapphus och en med sex trapphus
Våningsantal:	5-6 våningar samt underliggande garage
Färdigställandeår:	2018

Bostadshuset är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Boarea 7 509,0 m<sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta, pålar
Bärande stomme	Bärande väggar och bjälklag av betong
Fasadmaterial	Puts
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad
Balkonger	Betongplatta, balkongfront i perforerad plåt
Uteplatser	Betongplattor
Uppvärmning	Fjärrvärme, radiatorer med vattenburen värme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventiler i våtrum och kök. Tilluftsdon i sov- och vardagsrum.
El	Individuell mätning via undermätare
TV/bredband	TV och bredband ingår i årsavgiften till föreningen
Hiss	Alla lägenheter nås via hiss
Entrégolv	Klinker/terrazzo
Trapphusgolv	Klinker/terrazzo
Trapphusväggar	Målade betong/gips
Trappor	Betong
Post rum	Postlådor, namntavla och anslagstavla i entrén, tidningshållare vid lägenhetsdörr
Cykelförråd	Invändigt med betonggolv och målade väggar, utvändigt med tak
Barnvagns- och rullstolsrum	Invändigt med betonggolv och målade väggar
Sophantering	Miljöstationer finns i trapphus 2 och 5

### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	2
2 RoK	46
3 RoK	19
4 RoK	34
5 RoK	6
Summa	107

### Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Vitmålat	
Kök	Ekparkett*	Målat	Vitmålat	Induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kyl/frys sk. kyl och frys
Bädrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin och torktumlare
Toaletttrum	Klinker	Kakel/Målat	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Vitmålat	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Vitmålat	

\*) Fabrikslackerad

## Gemensamt

### Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

Soprum  
Cykelrum  
Barnvagns- och rullstolsrum  
Flåkrum  
Eicentral

Dessutom finns gemensamt:

Kollektivt TV- och bredbandsabonnemang  
Postboxar i entréerna

### Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren

### Parkering

Föreningen har 53 garageplatser samt preliminärt 17 markplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.

## Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter ingår.

Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

## Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2019)

Bostäder	175 842 tkr
Garage	2 971 tkr
<b>Totalt</b>	<b>178 813 tkr</b>

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

## Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt senast fyra månader före inflyttning.

## Inflyttning

Inflyttning beräknas ske etappvis enligt följande:

Trapphus 1: mars 2018  
Trapphus 2: februari 2018  
Trapphus 3: januari 2018  
Trapphus 4: december 2017  
Trapphus 5: november 2017  
Trapphus 6: oktober 2017  
Trapphus 7: april 2018

## Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	87 064 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	315 298 tkr
<b>Totalt slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>402 362 tkr</b>
Avgår investeringsmoms garage	-4 890 tkr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>397 472 tkr</b>

\* Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i Obåk 3 AB

Bokfört värde mark (preliminärt)	87 064 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	310 408 tkr
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>397 472 tkr</b>

## Finansiering

Anskaffningskostnaden, reducerad med investeringsmoms för garage, finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

SEB har lämnat en bindande offert avseende föreningens boltenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	287 895 tkr
Boltenlån	109 577 tkr
<b>Summa finansiering</b>	<b>397 472 tkr</b>

## Ränta och amortering

Bottenlån	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
tkr	%	tkr	tkr	tkr	
109 577	3,05	3 342	450	3 792	ränta preliminär

### Ränta och amortering år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta*	3 342	3 328	3 315	3 301	3 287	3 273	3 183
Amortering**	450	450	450	450	450	590	773
Summa	3 792	3 778	3 765	3 751	3 737	3 863	3 956

\*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån.

Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i den ekonomiska planen och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan i ex användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2017-04-19:

3 månader: 0,60%, 2 år 0,76%, 5 år 1,32%.

\*\*) Amortering på bottenlån planeras ske enligt en generellt tillräcklig rak amorteringsplan under 5års-cykler som speglar en 50-årig serietjänst.

### Avskrivning år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning	4 315	4 315	4 315	4 315	4 315	4 315	4 315
Beräknat underskott	-3 489	-3 489	-3 489	-3 489	-3 489	-3 350	-3 167

\*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på beklädd byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Boförvaltningsnämndens råd och vägledning som som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

## Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål 2,00%

Uppvärmning	546 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	507 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	133 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	223 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	536 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	83 tkr	preliminär
Fastighetskatt	30 tkr	preliminär
TV/bredband	328 tkr	preliminär
Övriga kostnader	93 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	2 479 tkr	

### Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning*	546	557	568	580	591	603	666
Ek.förv., fast.skötsel och städning*	507	517	527	538	549	560	618
Renhållning och återvinning*	133	136	139	141	144	147	162
VA-utbetalningar*	223	228	232	237	241	246	272
Fastighetsel inkl hushållsel*	536	547	558	569	581	592	654
Försäkringar*	83	84	86	88	89	91	101
Fastighetskatt**	30	30	31	32	32	33	36
TV/bredband*	328	335	341	348	355	362	400
Övriga kostnader***	93	94	96	98	100	102	113
Summa driftutbetalningar	2 479	2 528	2 578	2 631	2 682	2 736	3 022

\*) Driftutbetalningar beräknas öka i takt med inflation.

\*\*) Avser garage. Fastighetskatt för bostäder som belöper på tiden som 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.

Fastighetskatt för garage tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden. Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

\*\*\*) Övriga kostnader består bl a av kostnader för mätdataöverföring av uppnätt hushållsel, portsystem och dörrmattor i entréerna.

### Följande kostnader belastar bostadsrätthavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hemförsäkring (Brf Södra Rosendal i Uppsala svarar för medlemmarnas bostadsrättsförsäkring)
- Parkeringsplats

## Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning), år 1

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	375 tkr
Summa fondavsättning	375 tkr

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

## Utbetalningar, amortering och fondavsättning, år 1

Ränta	3 342 tkr
Amortering	450 tkr
Driftutbetalningar	2 479 tkr
Fondavsättning	375 tkr
Summa kostnader	6 646 tkr

## Inbetalningar, år 1

Årsavgifter	806,4 kr/m <sup>2</sup>	6 056 tkr
Hysesintäkter		
Garageplatser	53 st	300 kr/pl o mån exkl moms
Markparkeringsplatser	17 st	490 kr/pl o mån
Summa intäkter		6 646 tkr

## Inbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Årsavgifter	6 056	6 177	6 300	6 426	6 555	6 686	7 382
Garageplatser	509	519	529	540	551	562	775
Markparkeringsplatser	82	83	85	87	88	90	99
Summa inbetalningar	6 646	6 779	6 914	7 053	7 194	7 338	8 256

## Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantaganden

### Räntescenarios

#### Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) i olika räntelägen

År	1% lägre	3,05%	1% högre
1	661	808	952
2	677	823	968
3	694	839	984
4	712	856	1 000
5	729	873	1 016
6	747	890	1 033
11	844	983	1 122

### Inflationsscenarios

#### Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) vid olika inflation

År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	806	806	806
2	820	823	826
3	833	839	845
4	847	856	865
5	860	873	886
6	875	890	907
11	951	983	1 018

Årsavgiften i den ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningslister finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

## Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh-nr	Lgh-nr	Lägenhetsstorlek	Boarea m <sup>2</sup>	Blarea m <sup>2</sup>	Insats kr	Årsavgift* exkl hushållsel kr/mån	Andelstal** årsavgift %	Andelstal insats %	Årsavgift som avser hushållsel kr/mån
Torgny Segerstedts allé 22	1-1001	1001	4 rok	112,0	0	3 550 000	6 725	1,4111	1,2331	398
	1-1002	1002	4 rok	94,0	0	3 175 000	5 719	1,2000	1,1028	336
	1-1101	1101	4 rok	112,0	0	3 700 000	6 761	1,4187	1,2852	398
	1-1102	1102	2 rok	45,0	0	1 800 000	3 165	0,6641	0,6252	186
	1-1103	1103	4 rok	94,0	0	3 350 000	5 765	1,2076	1,1636	339
	1-1201	1201	4 rok	112,0	0	3 900 000	6 761	1,4187	1,3547	398
	1-1202	1202	2 rok	45,0	0	1 875 000	3 165	0,6641	0,6513	186
	1-1203	1203	4 rok	94,0	0	3 500 000	5 755	1,2076	1,2157	339
	1-1301	1301	4 rok	112,0	0	4 000 000	6 761	1,4187	1,3894	398
	1-1302	1302	2 rok	45,0	0	1 900 000	3 165	0,6641	0,6600	186
	1-1303	1303	4 rok	94,0	0	3 600 000	5 755	1,2076	1,2505	339
	1-1401	1401	5 rok	133,0	0	4 375 000	7 731	1,6221	1,5197	455
	1-1402	1402	5 rok	110,0	0	4 100 000	6 566	1,3777	1,4241	388
	1-1501	1501	4 rok	108,0	2,5	4 425 000	6 585	1,3816	1,5370	367
Torgny Segerstedts allé 20	2-1001	1001	3 rok	73,0	0	2 650 000	4 547	0,8541	0,8205	267
	2-1002	1002	2 rok	62,0	0	1 975 000	3 990	0,8372	0,6860	235
	2-1101	1101	2 rok	60,0	0	2 175 000	3 925	0,8235	0,7685	231
	2-1102	1102	2 rok	44,0	0	1 680 000	3 006	0,6307	0,5558	177
	2-1103	1103	4 rok	94,0	0	2 975 000	5 647	1,1848	1,0334	332
	2-1201	1201	2 rok	60,0	0	2 225 000	3 925	0,8235	0,7729	231
	2-1202	1202	2 rok	44,0	0	1 675 000	3 006	0,6307	0,5016	177
	2-1203	1203	4 rok	94,0	0	3 150 000	5 647	1,1848	1,0941	332
	2-1301	1301	2 rok	60,0	0	2 275 000	3 925	0,8235	0,7902	231
	2-1302	1302	2 rok	44,0	0	1 700 000	3 006	0,6307	0,5905	177
	2-1303	1303	4 rok	94,0	0	3 400 000	5 647	1,1848	1,1810	332
	2-1401	1401	4 rok	105,0	0	3 500 000	6 407	1,3443	1,2157	377
	2-1402	1402	4 rok	94,0	0	3 500 000	5 647	1,1848	1,2157	332
	2-1501	1501	5 rok	107,0	0	4 425 000	6 414	1,3458	1,5370	377
2-1502	1502	4 rok	91,0	0	3 675 000	5 495	1,1530	1,2765	323	

Torgny Segerstedts allé 26	3-1001	1001	2 rok	45,0	0	1 800 000	3 129	0,6565	0,6600	184
	3-1002	1002	2 rok	40,0	0	1 750 000	2 876	0,6034	0,6079	169
	3-1003	100	2 rok	40,0	0	1 875 000	3 208	0,6732	0,6818	189
	3-1101	1101	3 rok	73,0	0	2 600 000	4 583	0,9617	0,9031	270
	3-1102	1102	2 rok	45,0	0	1 950 000	3 165	0,6641	0,6773	186
	3-1103	1103	2 rok	40,0	0	1 775 000	2 912	0,6109	0,6165	171
	3-1104	1104	2 rok	48,0	0	1 725 000	3 208	0,6732	0,5992	189
	3-1201	1201	3 rok	73,0	0	2 675 000	4 583	0,9617	0,9292	270
	3-1202	1202	2 rok	45,0	0	1 975 000	3 165	0,6641	0,6860	186
	3-1203	1203	2 rok	40,0	0	1 825 000	2 912	0,6109	0,6339	171
	3-1204	1204	2 rok	48,0	0	1 750 000	3 208	0,6732	0,6079	169
	3-1301	1301	3 rok	73,0	0	2 700 000	4 583	0,9617	0,9378	270
	3-1302	1302	2 rok	45,0	0	1 975 000	3 165	0,6641	0,6860	186
	3-1303	1303	2 rok	40,0	0	1 850 000	2 912	0,6109	0,6428	171
	3-1304	1304	2 rok	48,0	0	1 600 000	3 208	0,6732	0,6252	189
	3-1401	1401	4 rok	93,0	0	3 600 000	5 705	1,1970	1,2505	306
	3-1402	1402	5 rok	111,0	0	4 000 000	6 617	1,3883	1,3894	389
	3-1501	1501	2 rok	46,0	0	2 395 000	3 216	0,6747	0,8319	189
	3-1502	1502	4 rok	97,0	2,5	4 200 000	5 926	1,2435	1,4589	349
	Torgny Segerstedts allé 28	4-1001	1001	3 rok	73,0	0	2 750 000	4 547	0,9541	0,9552
4-1002		1002	3 rok	78,0	0	2 750 000	4 800	1,0072	0,9552	282
4-1101		1101	4 rok	88,0	0	3 150 000	5 243	1,1211	1,0941	314
4-1102		1102	4 rok	90,0	0	3 150 000	5 444	1,1423	1,0941	320
4-1201		1201	4 rok	88,0	0	3 225 000	5 343	1,1211	1,1202	314
4-1202		1202	4 rok	90,0	0	3 225 000	5 444	1,1423	1,1202	320
4-1301		1301	4 rok	88,0	0	3 275 000	5 343	1,1211	1,1376	314
4-1302		1302	4 rok	90,0	0	3 275 000	5 444	1,1423	1,1376	320
4-1401		1401	4 rok	90,0	0	3 400 000	5 343	1,1211	1,1810	314
4-1402		1402	4 rok	90,0	0	3 400 000	5 444	1,1423	1,1810	320
4-1501		1501	3 rok	81,0	0	3 600 000	4 989	1,0467	1,2167	293
Torgny Segerstedts allé 30		5-1001	1001	1 rok	26,0	0	1 100 000	2 094	0,4384	0,3821
	5-1002	1002	3 rok	72,0	0	2 800 000	4 496	0,9434	0,9726	256
	5-1101	1101	2 rok	52,0	0	1 750 000	3 411	0,7157	0,6079	201
	5-1102	1102	3 rok	72,0	0	2 800 000	4 532	0,9510	0,9726	267
	5-1201	1201	2 rok	52,0	0	1 775 000	3 411	0,7157	0,6165	201
	5-1202	1202	3 rok	72,0	0	2 825 000	4 532	0,9510	0,9813	267
	5-1301	1301	2 rok	52,0	0	1 800 000	3 411	0,7157	0,6252	201
	5-1302	1302	3 rok	72,0	0	2 800 000	4 532	0,9510	0,9726	267
	5-1401	1401	2 rok	52,0	0	1 850 000	3 411	0,7157	0,6428	201
	5-1402	1402	3 rok	72,0	0	2 850 000	4 532	0,9510	0,9899	267
Torgny Segerstedts allé 32	6-1001	1001	2 rok	48,0	0	1 750 000	3 208	0,6732	0,6079	169
	6-1002	1002	2 rok	40,0	0	1 650 000	2 876	0,6034	0,5731	169
	6-1003	1003	3 rok	74,0	0	2 700 000	4 588	0,8847	0,9378	271
	6-1101	1101	2 rok	48,0	0	1 700 000	3 208	0,6732	0,5905	189
	6-1102	1102	2 rok	40,0	0	1 700 000	2 912	0,6109	0,5805	171
	6-1103	1103	2 rok	45,0	0	1 900 000	3 165	0,6641	0,6600	186
	6-1104	1104	3 rok	74,0	0	2 800 000	4 634	0,9723	0,9728	273
	6-1201	1201	2 rok	48,0	0	1 750 000	3 208	0,6732	0,6079	169
	6-1202	1202	2 rok	40,0	0	1 775 000	2 912	0,6109	0,6165	171
	6-1203	1203	2 rok	45,0	0	1 925 000	3 165	0,6641	0,6886	186
	6-1204	1204	3 rok	74,0	0	2 750 000	4 634	0,9723	0,9552	273
	6-1301	1301	2 rok	48,0	0	1 800 000	3 208	0,6732	0,6252	189
	6-1302	1302	2 rok	40,0	0	1 825 000	2 912	0,6109	0,6339	171
	6-1303	1303	2 rok	45,0	0	1 950 000	3 165	0,6641	0,6773	186
	6-1304	1304	3 rok	75,0	0	2 890 000	4 684	0,9820	0,9899	276
	6-1401	1401	5 rok	111,0	0	4 100 000	6 617	1,3883	1,4241	389
	6-1402	1402	4 rok	95,0	0	3 650 000	5 806	1,2182	1,2678	342
	6-1501	1501	5 rok	120,0	2,5	4 500 000	7 309	1,5333	1,5631	430
Torgny Segerstedts allé 24	7-1001	1001	4 rok	80,0	0	3 200 000	4 902	1,0285	1,1115	280
	7-1002	1002	2 rok	44,0	0	1 900 000	3 078	0,6459	0,6600	181
	7-1003	1003	1 rok	31,0	0	1 700 000	2 420	0,5077	0,5905	142
	7-1004	1004	4 rok	91,0	0	3 375 000	5 631	1,1606	1,1723	325
	7-1101	1101	4 rok	87,0	0	3 350 000	5 401	1,1332	1,1636	318
	7-1102	1102	2 rok	44,0	0	1 900 000	3 115	0,6535	0,6600	183
	7-1103	1103	2 rok	45,0	0	1 900 000	3 165	0,6641	0,6600	186
	7-1104	1104	4 rok	86,0	0	3 350 000	5 350	1,1226	1,1698	315
	7-1201	1201	4 rok	87,0	0	3 425 000	5 401	1,1332	1,1897	318
	7-1202	1202	2 rok	44,0	0	1 925 000	3 115	0,6535	0,6886	183
	7-1203	1203	2 rok	45,0	0	1 925 000	3 165	0,6641	0,6886	186
	7-1204	1204	4 rok	86,0	0	3 425 000	5 350	1,1226	1,1897	315
	7-1301	1301	4 rok	87,0	0	3 500 000	5 401	1,1332	1,2157	318
	7-1302	1302	2 rok	44,0	0	1 975 000	3 115	0,6535	0,6860	183
	7-1303	1303	2 rok	45,0	0	1 975 000	3 165	0,6641	0,6860	186
	7-1304	1304	4 rok	86,0	0	3 500 000	5 350	1,1226	1,2157	315
7-1401	1401	3 rok	84,0	0	3 400 000	5 156	1,0819	1,1810	303	
7-1402	1402	3 rok	83,0	0	3 400 000	5 106	1,0713	1,1810	300	
Summa				7 500,0	7,5	287 895 000	476 596	100,0000	100,0000	28 038

\*) Årsavgiften är angiven per månad och exklusive hushållsel. Inuti anges bedömd kostnad för hushållsel baserat på normalförbrukning.

Verklig energilivkostning kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

\*\*) Andelslåtens beräkning bygger till största delen på boarea, men även andra parametrar såsom exempelvis balkong, uteplats, extra toaletterna m.m. väge in.

## Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:  
Aktieöverlåtelseavtal avseende Obåk 3 AB  
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på föreningens fastighet  
Överenskommelse om fastställande av Brf Södra Rosendal i Uppsala:s slutliga anskaffningskostnad  
Avtal med Vattenfall avseende elnät och enhandel  
Fjärrvärmeabonnemang med Vattenfall  
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel  
Avtal avseende städning  
Avtal med Brf Ekonomen i Sthlm AB avseende ekonomisk förvaltning  
Renhållnings- och återvinningsavtal  
VA-abonnemang  
Hisservice, jour och larmöverföring  
Hissbesiktningavtal  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl bostadsrätts tillägg för samtliga medlemmar  
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar  
Avtal med Bredbandsbolaget avseende TV och bredband  
Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt energianvändning för hushållset  
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna  
Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnader avseende förmedlingsuppdrag med mäklare
- C** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Uppsala Käbo 55:3 genom att köpa aktierna i Obåk 3 AB, vilken var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för aktierna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 68 778 591 kr. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som för närvarande är 22% av det ovanstående beloppet. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D** Veidekke ASA (moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Södra Rosendal i Uppsala. Förbindelsen har i lämpliga delar även ställts till SEB.
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

---

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Solna 2017-04-26

Ort och datum

  
Bo Wolman

  
Richard Nyberg

  
Cecilia Jutell

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Södra Rosendal i Uppsala, Uppsala kommun, Uppsala län.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-04-26, får härmed avge följande intyg.

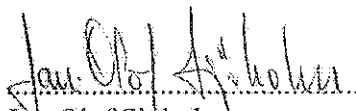
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

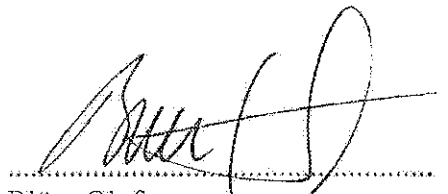
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi 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.

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

Stockholm den 3 maj 2017

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2017-05-03 för Brf Södra Rosendal i Uppsala**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2016-05-13  
Föreningens Stadgar registrerade 2015-09-16  
Bankoffert 2015-10-09 med komplettering via email 2017-05-02  
Fastighetsfakta 2017-04-27  
Köpebrev 201606-01  
Köpekontrakt rörelse 2016-01-06  
Aktieöverlåtelseavtal, 2016-01-06  
Totalentreprenadkontrakt 2016-01-06  
Enrgibräkning  
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2017-04-27  
Förbindelse från Veidekke ASA 2016-06-30  
Beräkning avskrivning enl K3  
Beräkning av tax.värde  
Situationsplan