

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala
(Org.nr. 769633–2894)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. 50-årig underhållsplan
- K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala, organisationsnummer 769633–2894, som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske december 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2022-01-20. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de två första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för 23 bostadslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boligköpsmodeller AB, enligt modellen *Deläga*. Antalet kan komma att utökas.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

OBOS Kärnhem lämnar en räntekompensation under första året, se vidare avsnitt E.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kåbo 75:2, Uppsala
Adresser:	Lydia Wahlströms gata 18–22, Biodlargatan 10–12, Fäktmästargatan 9–13
Fastighetsareal:	ca 2 517 m ²
Lägenhetsarea:	ca 5 841 m ²
Lokalarea:	ca 161 m ²
Gällande detaljplan:	Rosendalsfältet diarienummer 2012-20172
Bygglov:	Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-11-19

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

94 lägenheter och två lokaler i en byggnad om åtta våningar.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme. Tre centrala ventilationsaggregat finns placerade på våning 5, 6 och 7 i tre fläktrum. Bostäderna är anslutna till TV och internet. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel för varje lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gården anläggs med gångvägar, plattytter, planteringar, belysning, utomhusmöblemang, cykelparkeringar, träd och buskar. Det kommer också anläggas en lektya, ytor att odla på och platser att grilla på.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har fyra trapphus och i varje trapphus finns en hiss. Gemensamma utrymmen med övernattningslägenhet, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städ, två miljörum för bostäder och två miljörum för lokalerna, föreningsförråd, återbruksrum och teknikutrymmen finns på entréplan. Längst upp i trapphus 4 finns en gemensam takterrass.

Parkering

Parkering sker i parkeringshuset Brandmästaren inom stadsdelen. Parkeringshuset uppförs av Uppsala parkerings AB och planeras att utgöras av samutnyttjade parkeringsplatser. Föreningen har avtalat om 24 parkeringsplatser och det kommer finnas möjlighet till elbilsladdning. Föreningen är förbunden att ingå i en bilpool för de boende i minst fem år. Bostadsrättsföreningen kommer att ha en egen cykelpool.

Lokalernas användning

På entréplan finns två lokaler för verksamheter så som handel, kontor och service. Den större lokalen, om 91 kvm, har förberetts för att också kunna innehålla caféverksamhet. Lokalerna har vardera ett miljörum att nyttja.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning Kåbo GA:18 för gångväg. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter Kåbo 75:1 och Kåbo 75:2 med 50% vardera.

Bostädernas biutrymmen

14 bostäder har förråd utanför bostaden.

Miljöcertifiering

Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel och träpanel
Innerväggar lägenhet:	Bärande väggar av betong. Invändig beklädnad av gips.
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Sedum- och plåttak
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Dörrar:	Säkerhetsdörr till respektive lägenhet
Ventilation:	Centralaggregat. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Fastighetsel:	Föreningen har gemensamt elavtal
Hushållsel:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering (IMD) efter faktisk förbrukning
Värmeanläggning:	Fjärrvärme
Vatten:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD) efter faktisk förbrukning.
Internet/TV:	Kollektiv anslutning via Telia

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Vitmålat
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Klädkammare/Förråd	Parkett	Målade	Vitmålat
WC	Klinker	Målad väv	Vitmålat
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	86 400 000
Entreprenadkostnader	253 236 000

Slutlig anskaffningskostnad	339 636 000
------------------------------------	--------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2022–2024 till 287 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 217 000 000 kr och markvärdet beräknat till 70 000 000.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt	84 654 000
Insatser	254 982 000
Summa beräknad finansiering	339 636 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnaderna är beräknade på första året efter investeringslånens utbetalning.

Beräknad kapitalkostnad **3 258 639**

Totalt lån: 84 654 000 kr. Ränta: 3,35 %*

Räntekostnad 2 835 909

Räntekompensation** -423 270

Amortering 846 000

Avsättning till fastighetsunderhåll **300 000**

Driftkostnader och övriga kostnader **1 568 000**

Ekonomisk förvaltning 120 000

Arvode styrelse och revisor 75 000

Fastighetsförsäkring 66 000

Löpande underhåll 146 000

Fastighetsskötsel 320 000

Vinterväghållning 50 000

Hiss- och övriga drift-/serviceavtal 135 000

Fastighetsel 140 000

Allmänt vatten 6 000

Uppvärmning exkl. varmvatten 330 000

Avfallshantering inkl. sortering FNI 160 000

Gemensamhetsanläggning 10 000

Cykelpool 10 000

Driftsreserv **87 309**

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **5 213 948**

*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 3,35 %. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv.

**OBOS Kärnhem åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningens avgiftsnivåer under det första året. Räntekompensationen innebär att OBOS Kärnhem bidrar till föreningens räntekostnader med ett totalt belopp om 423 270 kr och motsvarar ett avdrag på 0,5% av räntan.

FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1 630 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 206 000 kr.

Föreningen kommer få fastighetsskatt för lokalerna från år 1. Fastighetsskatten för lokalerna debiteras respektive lokalhyresgäst.

TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 13 300 kr/lgh och år för 76 m² (175 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia för internet och tv samt bilpool, denna kostnad tillkommer utöver månadsavgiften och är fördelad med lika belopp om 3 228 kr/lgh och år (269 kr/lgh och mån)

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen på föregående sida visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande uppdatera föreningens underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	4 905 948
Intäkter lokaler	308 000

Summa beräknade årliga intäkter 5 213 948

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstalen fördelas utefter area (lägenhetsarea + förrådsarea utanför bostaden) där arean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande area medtages till 60%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Förråd utanför bostaden* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr) exkl. Telia tv/internet och bilpool	Månadsavgift (kr) exkl. Telia tv/internet och bilpool	Tillkommande kostnad för Telia tv/internet och bilpool /månad (kr)	Uppskattad tillkommande driftskostnad /månad (kr)
Trapphus 1									
1:1002	2 RoK	49	2	1 998 000	0,9265%	45 456	3 788	269	715
1:1003	3 RoK	86		3 848 000	1,3733%	67 380	5 615	269	1 254
1:1101	3 RoK	55		2 298 000	0,9991%	49 020	4 085	269	802
1:1102	2 RoK	56		2 148 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
1:1103	2 RoK	52		2 148 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
1:1104	4 RoK	92	2	3 798 000	1,4605%	71 652	5 971	269	1 342
1:1201	3 RoK	55		2 378 000	0,9991%	49 020	4 085	269	802
1:1202	2 RoK	56		2 198 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
1:1203	2 RoK	52		2 198 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
1:1204	4 RoK	92	2	3 898 000	1,4605%	71 652	5 971	269	1 342
1:1301	3 RoK	55		2 458 000	0,9991%	49 020	4 085	269	802
1:1302	2 RoK	56		2 298 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
1:1303	2 RoK	52		2 298 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
1:1304	4 RoK	92	2	3 998 000	1,4605%	71 652	5 971	269	1 342
1:1401	3 RoK	55		2 538 000	0,9991%	49 020	4 085	269	802
1:1402	2 RoK	56		2 398 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
1:1403	2 RoK	52		2 398 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
1:1404	4 RoK	92	4	4 098 000	1,4823%	72 720	6 060	269	1 342
1:1501	3 RoK	55		2 698 000	0,9991%	49 020	4 085	269	802
1:1502	2 RoK	56		2 498 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
1:1503	2 RoK	64		3 498 000	1,1336%	55 620	4 635	269	933
Trapphus 2									
2:1002	2 RoK	61		2 398 000	1,1009%	54 012	4 501	269	890
2:1101	2 RoK	46		1 848 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
2:1102	4 RoK	93		3 798 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
2:1103	1,5 RoK	34		1 598 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
2:1104	2 RoK	47		1 948 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
2:1105	3 RoK	76		2 898 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1201	2 RoK	46		1 898 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
2:1202	4 RoK	93		3 898 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
2:1203	1,5 RoK	34		1 698 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
2:1204	2 RoK	47		1 998 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
2:1205	3 RoK	76		2 978 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1301	2 RoK	46		1 948 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
2:1302	4 RoK	93		3 998 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
2:1303	1,5 RoK	34		1 798 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
2:1304	2 RoK	47		2 048 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
2:1305	3 RoK	76		3 058 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1401	2 RoK	46		2 048 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
2:1402	4 RoK	93		4 098 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
2:1403	1,5 RoK	34		1 898 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
2:1404	2 RoK	47		2 148 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
2:1405	3 RoK	76		3 138 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1501	2 RoK	46		2 098 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
2:1502	4 RoK	93		4 198 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356



Lägenhet	Typ	Boarea* (m²)	Förråd utanför bostaden* (m²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr) exkl. Telia tv/internet och bilpool	Månadsavgift (kr) exkl. Telia tv/internet och bilpool	Tillkommande kostnad för Telia tv/internet och bilpool /månad (kr)	Uppskattad tillkommande driftskostnad /månad (kr)
2:1503	1,5 RoK	34		1 948 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
2:1504	2 RoK	47		2 248 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
2:1505	3 RoK	76		3 218 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1601	3 RoK	76	3	3 998 000	1,2970%	63 636	5 303	269	1 108
2:1602	3 RoK	76		3 318 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
2:1701	3 RoK	80	3	3 898 000	1,3406%	65 772	5 481	269	1 167
2:1702	3 RoK	80	3	3 898 000	1,3406%	65 772	5 481	269	1 167
Trapphus 3									
3:1004	2 RoK	61		2 398 000	1,1009%	54 012	4 501	269	890
3:1101	3,5 RoK	76		2 998 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1102	2 RoK	47		1 998 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
3:1103	1,5 RoK	34		1 598 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
3:1104	4 RoK	93		3 798 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
3:1105	2 RoK	46		1 848 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
3:1201	3,5 RoK	76		3 078 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1202	2 RoK	47		2 048 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
3:1203	1,5 RoK	34		1 698 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
3:1204	4 RoK	93		3 898 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
3:1205	2 RoK	46		1 898 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
3:1301	3,5 RoK	76		3 158 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1302	2 RoK	47		2 148 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
3:1303	1,5 RoK	34		1 798 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
3:1304	4 RoK	93		3 998 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
3:1305	2 RoK	46		1 948 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
3:1401	3,5 RoK	76		3 238 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1402	2 RoK	47		2 248 000	0,8538%	41 892	3 491	269	685
3:1403	1,5 RoK	34		1 898 000	0,6176%	30 300	2 525	269	496
3:1404	4 RoK	93		4 098 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
3:1405	2 RoK	46		2 048 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
3:1501	3,5 RoK	76		3 318 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1502	1 RoK	34	3	1 748 000	0,6721%	32 976	2 748	269	496
3:1503	4 RoK	93		4 198 000	1,4496%	71 112	5 926	269	1 356
3:1504	2 RoK	46		2 098 000	0,8356%	40 992	3 416	269	671
3:1601	3,5 RoK	76		3 478 000	1,2644%	62 028	5 169	269	1 108
3:1602	2 RoK	51		2 498 000	0,9265%	45 456	3 788	269	744
Trapphus 4									
4:1002	3 RoK	86		3 798 000	1,3733%	67 380	5 615	269	1 254
4:1003	2 RoK	49	2	1 898 000	0,9265%	45 456	3 788	269	715
4:1101	4 RoK	92	3	3 798 000	1,4714%	72 192	6 016	269	1 342
4:1102	3 RoK	52		2 298 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
4:1103	2 RoK	56		2 098 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
4:1104	2 RoK	54		2 098 000	0,9810%	48 132	4 011	269	788
4:1201	4 RoK	92	2	3 898 000	1,4605%	71 652	5 971	269	1 342
4:1202	3 RoK	52		2 378 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
4:1203	2 RoK	56		2 148 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
4:1204	2 RoK	54		2 148 000	0,9810%	48 132	4 011	269	788
4:1301	4 RoK	92	4	3 998 000	1,4823%	72 720	6 060	269	1 342
4:1302	3 RoK	52		2 458 000	0,9446%	46 344	3 862	269	758
4:1303	2 RoK	56		2 248 000	1,0173%	49 908	4 159	269	817
4:1304	2 RoK	54		2 248 000	0,9810%	48 132	4 011	269	788
4:1401	2 RoK	35	2	1 848 000	0,6721%	32 976	2 748	269	510
4:1402	4 RoK	105		4 398 000	1,5804%	77 532	6 461	269	1 531
<i>Justering</i>					+0,0012%				
		5841		254 982 000	100%	4 905 948	408 829		

* Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020



G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA) där inget annat anges.

Anskaffningskostnad	58 147 kr/kvm
Belåning år 1	14 493 kr/kvm
Insatser	43 654 kr/kvm
Årsavgift år 1*	840 kr/kvm
Driftskostnader år 1**	283 kr/kvm
Tillkommande driftskostnader år 1***	227 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	51 kr/kvm
Avsättning till underhåll + avskrivningar år 1	413 kr/kvm
Kassaflöde år 1	51 kr/kvm
Amortering år 1	145 kr/kvm
Hysesintäkter år 1	53 kr/kvm

* Årsavgiften är beräknad inklusive räntekompensation.

** Exkl. avsättning till underhåll.

*** Debiteras separat till bostadsrättshavaren på månadsavin alternativt direkt till leverantören.

H. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Summa kostnader	5 214	5 648	5 660	5 672	5 685	5 699	5 764	6 292
<i>Kapitalkostnader</i>	3 259	3 654	3 625	3 597	3 569	3 540	3 427	3 143
Räntor	2 836	2 808	2 779	2 751	2 723	2 694	2 581	2 297
Räntekompensation****	-423	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	846	846	846	846	846	846	846	846
<i>Driftkostnader*</i>	1 422	1 450	1 479	1 509	1 539	1 570	1 699	2 072
<i>Underhållskostnader</i>	446	455	464	473	483	492	533	650
Löpande underhåll*	146	149	152	155	158	161	174	213
Avsättning för underhåll*	300	306	312	318	325	331	359	437
<i>Övriga kostnader</i>	87	89	91	93	95	96	104	127
Fastighetsavgift bostäder**)	0	0	0	0	0	0	0	300
Övriga oförutsedda kostnader*	87	89	91	93	95	96	104	127
Summa intäkter	5 214	5 648	5 660	5 672	5 994	6 114	6 618	8 067
Årsavgifter*	4 906	5 334	5 441	5 549	5 660	5 774	6 249	7 618
Hysesintäkter lokaler*	308	314	320	327	333	340	368	449
Avskrivningar	2 110	2 110	2 110	2 110	2 110	2 110	2 110	2 110
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-1 264	-1 264	-1 264	-1 264	-956	-850	-410	511
Likviditet vid årets utgång***	300	306	312	318	633	746	1 212	2 212
Akkumulerad likviditet	300	606	918	1 236	1 870	2 616	6 757	24 423

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	3,35
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m ²	5 841
Investeringslån kkr	84 654
Antal lägenheter	94

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

**** Räntekompensation enligt avsnitt E.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. hushållsel, kall- och varmvatten, bilpool och tjänster för internet och tv)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	840	913	931	950	969	988	1 070	1 304
2. Dagens räntenivå + 1 %	985	1 057	1 073	1 091	1 108	1 126	1 202	1 422
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 130	1 200	1 216	1 231	1 247	1 264	1 334	1 539
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 275	1 344	1 358	1 372	1 386	1 402	1 466	1 656
5. Dagens räntenivå - 1 %	695	770	789	809	830	851	938	1 187
6. Dagens räntenivå - 2 %	550	626	647	669	691	713	806	1 069
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	840	917	938	961	983	1 007	1 107	1 414
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	840	920	945	972	998	1 026	1 147	1 545
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	840	910	925	940	955	971	1 036	1 212
Ränteantagande %	3,35							
Inflationsantagande %	2,0							



J. 50-ÅRIG UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens 50-åriga underhållsplan. Komplet underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

År	Åtgärd	Läge	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2026	Byte formbar baksand	Lekplats	3 438 kr	Underhåll
2027	Rensning ventilationskanaler	Ventilation	112 382 kr	Underhåll
2028	Byte formbar baksand	Lekplats	3 576 kr	Underhåll
2029	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	2 310 kr	Underhåll
2029	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	3 080 kr	Underhåll
2029	Målning golv	Miljörum	10 588 kr	Underhåll
2030	Byte formbar baksand	Lekplats	3 721 kr	Underhåll
2031	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	90 475 kr	Underhåll
2032	Byte formbar baksand	Lekplats	3 871 kr	Underhåll
2034	Byte formbar baksand	Lekplats	4 028 kr	Underhåll
2034	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	2 550 kr	Underhåll
2034	Dammbindning golv	Teknikutrymmen	2 079 kr	Underhåll
2034	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	3 401 kr	Underhåll
2034	Fasadställning målning träpanel	Bostadshus	399 630 kr	Underhåll
2034	Målning golv	Cykelrum	28 188 kr	Underhåll
2034	Målning golv	Miljörum	11 689 kr	Underhåll
2034	Målning träpanel	Bostadshus	589 930 kr	Underhåll
2034	Smörjning och justering fönster	Bostadshus	103 400 kr	Underhåll
2036	Byte formbar baksand	Lekplats	4 190 kr	Underhåll
2036	Energideklaration	Värme	22 688 kr	Underhåll
2038	Byte formbar baksand	Lekplats	4 360 kr	Underhåll
2038	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	103 927 kr	Underhåll
2039	Byte cirkulationspump VVC	Värme undercentral	12 856 kr	Investering
2039	Byte cirkulationspump värme	Värme undercentral	37 675 kr	Investering
2039	Byte fallskydd träflis	Lekplats	15 125 kr	Investering
2039	Byte kanalläktar	Ventilation	41 250 kr	Investering
2039	Byte mätare individuell mätning vatten	Vatten och avlopp	517 000 kr	Investering
2039	Byte reglerventiler	Värme undercentral	9 900 kr	Investering
2039	Byte tryckstegringspump undercentral värme	Vatten och avlopp	123 750 kr	Investering
2039	Byte växelriktare solceller	El	48 125 kr	Investering
2039	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	3 755 kr	Underhåll
2039	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	2 816 kr	Underhåll
2039	Målning golv	Miljörum	12 906 kr	Underhåll
2039	Rensning ventilationskanaler	Ventilation	142 527 kr	Underhåll
2039	Slipning och lackning parkettgolv	Övernattningsrum	4 744 kr	Underhåll
2040	Byte formbar baksand	Lekplats	4 536 kr	Underhåll
2042	Byte formbar baksand	Lekplats	4 719 kr	Underhåll
2044	Byte automatiska dörröppnare	El	594 000 kr	Underhåll
2044	Byte belysningar LED invändiga allmänna utrymmen	El	660 000 kr	Investering
2044	Byte fasadbelysning LED	El	478 500 kr	Investering
2044	Byte fasta möbler	Generellt	137 500 kr	Investering
2044	Byte fasta möbler	Terrasser	110 000 kr	Investering
2044	Byte formbar baksand	Lekplats	4 910 kr	Underhåll
2044	Byte kubbsarg	Lekplats	74 250 kr	Investering



År	Åtgärd	Läge	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2044	Byte lekutrustning	Lekplats	82 500 kr	Investering
2044	Byte pentry	Övernattningsrum	55 000 kr	Investering
2044	Byte pergola	Terrasser	34 375 kr	Investering
2044	Byte pollarbelysning innergård	El	112 750 kr	Investering
2044	Byte porttelefoner	Tele	126 500 kr	Investering
2044	Byte stolpbelysning innergård	El	19 800 kr	Investering
2044	Byte taggläsare	Tele	266 200 kr	Investering
2044	Byte termostater och ventiler radiatorer	Värme generellt	594 550 kr	Investering
2044	Byte trätrall	Terrasser	90 131 kr	Investering
2044	Byte tätningslister fönster	Bostadshus	258 500 kr	Investering
2044	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	4 145 kr	Underhåll
2044	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	3 109 kr	Underhåll
2044	Dammbindning golv	Teknikutrymmen	2 534 kr	Underhåll
2044	Fasadställning målning träpanel	Bostadshus	487 147 kr	Underhåll
2044	Injustering värme	Värme generellt	129 250 kr	Underhåll
2044	Justering marktegelytor	Generellt	22 000 kr	Underhåll
2044	Målning balkongplattor	Bostadshus	629 063 kr	Underhåll
2044	Målning bandtäckt plåt	Bostadshus	503 250 kr	Underhåll
2044	Målning golv	Cykelrum	34 360 kr	Underhåll
2044	Målning golv	Miljörum	14 249 kr	Underhåll
2044	Målning plåt	Bostadshus	186 075 kr	Underhåll
2044	Målning smidesräcken välvda balkonger	Bostadshus	55 358 kr	Underhåll
2044	Målning stäldörrar	Bostadshus	9 900 kr	Underhåll
2044	Målning träpanel	Bostadshus	719 121 kr	Underhåll
2044	Målning väggar	Cykelrum	56 375 kr	Underhåll
2044	Målning väggar	Lägenhetsförråd	11 000 kr	Underhåll
2044	Målning väggar	Miljörum	12 705 kr	Underhåll
2044	Målning väggar och tak	Entréer	56 925 kr	Underhåll
2044	Målning väggar och tak	Barnvagns- och rullstolsförråd	12 375 kr	Underhåll
2044	Målning väggar och tak	Övernattningsrum	8 663 kr	Underhåll
2044	Målning väggar och tak	Hisshallar	99 825 kr	Underhåll
2044	Renovering ventilationsaggregat	Ventilation	350 625 kr	Underhåll
2044	Smörjning och justering fönster	Bostadshus	126 044 kr	Underhåll
2044	Uppgradering styrning	Värme undercentral	27 500 kr	Investering
2044	Översyn och komplettering fogar tegel	Bostadshus	233 750 kr	Underhåll
2045	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	119 380 kr	Underhåll
2046	Byte formbar baksand	Lekplats	5 108 kr	Underhåll
2046	Energideklaration	Värme	27 656 kr	Underhåll
2048	Byte formbar baksand	Lekplats	5 314 kr	Underhåll
2049	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	4 577 kr	Underhåll
2049	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	3 433 kr	Underhåll
2049	Målning golv	Miljörum	15 732 kr	Underhåll
2049	Renovering badrum	Övernattningsrum	165 000 kr	Underhåll
2050	Byte formbar baksand	Lekplats	5 529 kr	Underhåll
2051	Rensning ventilationskanaler	Ventilation	180 759 kr	Underhåll
2052	Byte formbar baksand	Lekplats	5 752 kr	Underhåll
2052	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	137 130 kr	Underhåll
2054	Byte akustikplattor tak	Hisshallar	192 995 kr	Investering
2054	Byte akustikplattor tak	Miljörum	61 408 kr	Investering

År	Åtgärd	Läge	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2054	Byte akustikplattor tak	Entréer	110 055 kr	Investering
2054	Byte akustikplattor tak	Cykelrum	163 488 kr	Investering
2054	Byte avgasare	Värme undercentral	137 500 kr	Investering
2054	Byte betongplattor	Generellt	209 688 kr	Investering
2054	Byte cirkulationspump VVC	Värme undercentral	17 303 kr	Investering
2054	Byte cirkulationspump värme	Värme undercentral	50 706 kr	Investering
2054	Byte expansionskärl	Värme undercentral	34 375 kr	Investering
2054	Byte fallskydd träflis	Lekplats	20 356 kr	Investering
2054	Byte formbar baksand	Lekplats	5 985 kr	Underhåll
2054	Byte kanalfäktar	Ventilation	55 517 kr	Investering
2054	Byte komplett linhiss	Hiss	5 142 500 kr	Investering
2054	Byte mätare individuell mätning vatten	Vatten och avlopp	695 814 kr	Investering
2054	Byte plastmatta fläktrum	Teknikutrymmen	169 290 kr	Investering
2054	Byte postboxar	Entréer	88 000 kr	Underhåll
2054	Byte reglerventiler	Värme undercentral	13 324 kr	Investering
2054	Byte shuntgrupper fläktrum	Ventilation	111 375 kr	Investering
2054	Byte solceller yttertak	El	110 344 kr	Investering
2054	Byte lakpapp	Bostadshus	196 075 kr	Investering
2054	Byte tryckstegringspump undercentral värme	Vatten och avlopp	166 551 kr	Investering
2054	Byte värmeväxlare	Värme undercentral	165 000 kr	Investering
2054	Byte växelriktare solceller	El	64 770 kr	Investering
2054	Dammbindning golv	Teknikutrymmen	3 089 kr	Underhåll
2054	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	3 790 kr	Underhåll
2054	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	5 053 kr	Underhåll
2054	Fasadställning målning träpanel	Bostadshus	593 829 kr	Underhåll
2054	Målning brandtrapphus	Trapphus	572 000 kr	Underhåll
2054	Målning golv	Miljörum	17 370 kr	Underhåll
2054	Målning golv	Cykelrum	41 885 kr	Underhåll
2054	Målning plåt	Bostadshus	226 824 kr	Underhåll
2054	Målning smidesräcken välvda balkonger	Bostadshus	67 480 kr	Underhåll
2054	Målning ståldörrar	Bostadshus	12 068 kr	Underhåll
2054	Målning träpanel	Bostadshus	876 605 kr	Underhåll
2054	Målning väggar och tak	Teknikutrymmen	73 838 kr	Underhåll
2054	Slipning och lackning parkettgolv	Övernattningsrum	6 384 kr	Underhåll
2054	Smörjning och justering fönster	Bostadshus	153 647 kr	Underhåll
2056	Byte formbar baksand	Lekplats	6 227 kr	Underhåll
2056	Energideklaration	Värme	33 712 kr	Underhåll
2058	Byte formbar baksand	Lekplats	6 478 kr	Underhåll
2059	Byte aluminiumdörrar täta och glasade	Bostadshus	825 000 kr	Investering
2059	Byte entrépartier av ek	Bostadshus	330 000 kr	Investering
2059	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	5 579 kr	Underhåll
2059	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	4 184 kr	Underhåll
2059	Målning golv	Miljörum	19 178 kr	Underhåll
2059	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	157 519 kr	Underhåll
2060	Byte formbar baksand	Lekplats	6 740 kr	Underhåll
2062	Byte formbar baksand	Lekplats	7 012 kr	Underhåll
2063	Rensning ventilationskanaler	Ventilation	229 246 kr	Underhåll
2064	Byte automatiska dörröppnare	El	882 653 kr	Underhåll
2064	Byte belysningar LED invändiga allmänna utrymmen	El	980 725 kr	Investering

År	Åtgärd	Läge	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2064	Byte cykelställ	Generellt	105 875 kr	Investering
2064	Byte fasadbelysning LED	El	711 026 kr	Investering
2064	Byte fasta möbler	Generellt	204 318 kr	Investering
2064	Byte fasta möbler	Terrasser	163 454 kr	Investering
2064	Byte formbar baksand	Lekplats	7 295 kr	Underhåll
2064	Byte kubbsarg	Lekplats	110 332 kr	Investering
2064	Byte lekutrustning	Lekplats	122 591 kr	Investering
2064	Byte pentry	Övernattningsrum	81 727 kr	Investering
2064	Byte pergola	Terrasser	51 079 kr	Investering
2064	Byte pollarbelysning innergård	El	167 541 kr	Investering
2064	Byte porttelefoner	Tele	187 972 kr	Investering
2064	Byte röklucka	Bostadshus	308 000 kr	Investering
2064	Byte sedumbeläggning	Bostadshus	646 800 kr	Investering
2064	Byte smidesräcken välvda balkonger	Bostadshus	195 113 kr	Investering
2064	Byte stolpbelysning innergård	El	29 422 kr	Investering
2064	Byte stuprör	Bostadshus	614 075 kr	Investering
2064	Byte stäldörrar	Bostadshus	55 000 kr	Investering
2064	Byte taggläsare	Tele	395 559 kr	Investering
2064	Byte taklucka	Bostadshus	42 075 kr	Investering
2064	Byte taksäkerhet	Bostadshus	357 500 kr	Investering
2064	Byte termostater och ventiler radiatorer	Värme generellt	883 470 kr	Investering
2064	Byte trätrall	Terrasser	133 930 kr	Investering
2064	Byte tätningstister fönster	Bostadshus	384 117 kr	Investering
2064	Byte tättskikt	Terrasser	468 050 kr	Investering
2064	Byte ventilationsaggregat	Ventilation	1 031 250 kr	Investering
2064	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	6 160 kr	Underhåll
2064	Dammbindning golv	Teknikutrymmen	3 766 kr	Underhåll
2064	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	4 620 kr	Underhåll
2064	Elstambyte	El	1 938 750 kr	Underhåll
2064	Fasadställning målning träpanel	Bostadshus	723 874 kr	Underhåll
2064	Injustering värme	Värme generellt	192 059 kr	Underhåll
2064	Justering marktegeltytor	Generellt	32 691 kr	Underhåll
2064	Målning balkongplattor	Bostadshus	934 754 kr	Underhåll
2064	Målning bandtäckt plåt	Bostadshus	747 803 kr	Underhåll
2064	Målning golv	Cykelrum	51 058 kr	Underhåll
2064	Målning golv	Miljörum	21 174 kr	Underhåll
2064	Målning plåt	Bostadshus	276 497 kr	Underhåll
2064	Målning smidesräcken välvda balkonger	Bostadshus	82 258 kr	Underhåll
2064	Målning stäldörrar	Bostadshus	14 711 kr	Underhåll
2064	Målning träpanel	Bostadshus	1 068 577 kr	Underhåll
2064	Målning väggar	Miljörum	18 879 kr	Underhåll
2064	Målning väggar	Lägenhetsförråd	16 345 kr	Underhåll
2064	Målning väggar	Cykelrum	83 770 kr	Underhåll
2064	Målning väggar och tak	Barnvagns- och rullstolsförråd	18 389 kr	Underhåll
2064	Målning väggar och tak	Hisshallar	148 335 kr	Underhåll
2064	Målning väggar och tak	Övernattningsrum	12 872 kr	Underhåll
2064	Målning väggar och tak	Entréer	84 588 kr	Underhåll
2064	Smörjning och justering fönster	Bostadshus	187 295 kr	Underhåll
2064	Uppgradering styrning	Värme undercentral	40 864 kr	Investering

År	Åtgärd	Läge	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2064	Översyn och komplettering fogar tegel	Bostadshus	347 340 kr	Underhåll
2066	Byte formbar baksand	Lekplats	7 590 kr	Underhåll
2066	Energideklaration	Värme	41 095 kr	Underhåll
2066	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	180 940 kr	Underhåll
2068	Byte formbar baksand	Lekplats	7 897 kr	Underhåll
2069	Byte cirkulationspump VVC	Värme undercentral	23 287 kr	Investering
2069	Byte cirkulationspump värme	Värme undercentral	68 243 kr	Investering
2069	Byte fallskydd träflis	Lekplats	27 397 kr	Investering
2069	Byte kanalfäktar	Ventilation	74 719 kr	Investering
2069	Byte mätare individuell mätning vatten	Vatten och avlopp	936 474 kr	Investering
2069	Byte reglerventiler	Värme undercentral	17 932 kr	Investering
2069	Byte tryckstegringspump undercentral värme	Vatten och avlopp	224 156 kr	Investering
2069	Byte växelriktare solceller	El	87 172 kr	Investering
2069	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 101 kr	Underhåll
2069	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	6 801 kr	Underhåll
2069	Målning golv	Miljörum	23 378 kr	Underhåll
2069	Slipning och lackning parkettgolv	Övernattningsrum	8 593 kr	Underhåll
2070	Byte formbar baksand	Lekplats	8 216 kr	Underhåll
2072	Byte formbar baksand	Lekplats	8 548 kr	Underhåll
2073	Spolning avloppsstammar	Vatten och avlopp	207 843 kr	Underhåll
2074	Byte balkong- och terrassräcken av aluminium	Bostadshus	1 277 760 kr	Investering
2074	Byte formbar baksand	Lekplats	8 893 kr	Underhåll
2074	Byte fönster och fönsterdörrar	Bostadshus	8 102 600 kr	Investering
2074	Byte träpanel	Bostadshus	3 630 000 kr	Investering
2074	Dammbindning golv	Teknikutrymmen	4 591 kr	Underhåll
2074	Dammbindning golv	Lägenhetsförråd	7 509 kr	Underhåll
2074	Dammbindning golv	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 631 kr	Underhåll
2074	Fasadställning målning träpanel	Bostadshus	882 399 kr	Underhåll
2074	Målning golv	Miljörum	25 811 kr	Underhåll
2074	Målning golv	Cykelrum	62 239 kr	Underhåll
2074	Målning plåt	Bostadshus	337 048 kr	Underhåll
2074	Målning smidesräcken välvda balkonger	Bostadshus	100 272 kr	Underhåll
2074	Målning stäldörrar	Bostadshus	17 932 kr	Underhåll
2074	Målning träpanel	Bostadshus	1 302 589 kr	Underhåll
2074	Relining avloppsstammar	Vatten och avlopp	6 462 500 kr	Underhåll
2074	Renovering badrum	Övernattningsrum	270 700 kr	Underhåll
2074	Smörjning och justering fönster	Bostadshus	228 311 kr	Underhåll

Total kostnad ca 64 000 000 kr
varav underhåll ca 28 000 000 kr
varav investeringar ca 36 000 000 kr

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms och indexuppräknade med 2%.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs var tredje år och finns med i föreningens fullständiga underhållsplan. Kostnaderna upptas under *avsnitt E, Driftkostnader och övriga kostnader* därav är de inte presenterade i ovan tabell.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten, bilpool samt tjänster för internet och tv ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. När räntekompensationen, enligt *avsnitt E*, löper ut kommer föreningen få ökad årsavgift till år 2 om verklig ränta och övriga antaganden stämmer överens med denna ekonomiska plan. Årsavgiften beräknas då höjas med ca 9 % mellan år 1 och 2.

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala



Bengt Eriksson



Sten Ove Angmo



Jonas Fransson

Verification

Transaction 09222115557529189717

Document

Ekonomisk plan Rosendals Trädgård Main document 18 pages <i>Initiated on 2024-10-11 13:47:38 CEST (+0200) by Linnéa Solman (LS)</i> <i>Finalised on 2024-10-14 11:19:28 CEST (+0200)</i>	Intyg Attachment 1 1 page Merged with the main document <i>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</i>
Intyg Attachment 2 1 page Merged with the main document <i>Attached by Kristofer Björk (KB)</i>	

Initiator

Linnéa Solman (LS) Obos Kärnhem <i>linnea.solman@oboskarnhem.se</i>
--

Signatories

Sten Ove Angmo (SOA) <i>Identified by Swedish BankID as "STEN OVE ANGMO"</i> Brf styrelse <i>sten-ove@farbo-fast.se</i>   <i>The name returned by Swedish BankID was "STEN OVE ANGMO"</i> <i>Signed 2024-10-14 09:35:10 CEST (+0200)</i>	Bengt Eriksson (BE) <i>Identified by Swedish BankID as "Bengt Erik Eriksson"</i> Brf Ordförande <i>berikon@telia.com</i> <i>+46708525480</i>   <i>The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Eriksson"</i> <i>Signed 2024-10-11 17:32:15 CEST (+0200)</i>
--	--



Verification

Transaction 09222115557529189717

Jan Åglöv (JÅ)

Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

jan@aglov.se

+46702127350



The name returned by Swedish BankID was "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signed 2024-10-14 09:46:50 CEST (+0200)

Jonas Fransson (JF)

Identified by Swedish BankID as "John Peter Jonas Fransson"

Brf styrelse

jonas.fransson@oboskarnhem.se



The name returned by Swedish BankID was "John Peter Jonas Fransson"

Signed 2024-10-11 16:27:31 CEST (+0200)

Kristofer Björk (KB)

Identified by Swedish BankID as "MATS KRISTOFFER BJÖRK"

Intygsgivare

kristofer@intcresta.se



The name returned by Swedish BankID was "MATS KRISTOFFER BJÖRK"

Signed 2024-10-14 11:19:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala, org.nr. 769633-2894, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

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

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240829

Uppdragsbeställning, 240927

Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad

Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 220131

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220131

Kostnadskalkyl, 220128

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240919

Taxeringsvärdeberäkning, 240920

Köpekontrakt, köpebrev, 220627

Skuldebrev, 220627

Avtal parkeringsköp, 210822

Totalentreprenadkontrakt, Förtydligande Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220120, 230404

Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 211020

Bygglov, Uppsala Kommun, 211119

Ritningar, 210118

Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad

Garanti osålda lägenheter och hyresavgifter lokaler, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210128

Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad

Utlåtande kontrollansvarig, PE Teknik & Arkitektur, Per Liljestrand, 241001

Värdeutlåtande lgh, Mäklarfirman Widerlöv, Uppsala, Michael Melin, 240925

Försäkringsbrev, Trygg-Hansa, 240923

Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 240917

Offert fastighetsförvaltning, Sweax AB, Uppsala, 240909

Ränteoffert, Nordea, 240927

Styrelseprotokoll, 24096 digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala, org.nr. 769633-2894, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

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

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240829
Uppdragsbeställning, 240927
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 220131
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220131
Kostnadskalkyl, 220128
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240919
Taxeringsvärdeberäkning, 240920
Köpekontrakt, köpebrev, 220627
Skuldebrev, 220627
Avtal parkeringsköp, 210822
Totalentreprenadkontrakt, Förtydligande Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220120, 230404
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 211020
Bygglov, Uppsala Kommun, 211119
Ritningar, 210118
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Garanti osålda lägenheter och hyresavgifter lokaler, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210128
Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad
Utlåtande kontrollansvarig, PE Teknik & Arkitektur, Per Liljestrand, 241001
Värdeutlåtande lgh, Mäklarfirman Widerlöv, Uppsala, Michael Melin, 240925
Försäkringsbrev, Trygg-Hansa, 240923
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 240917
Offert fastighetsförvaltning, Sweax AB, Uppsala, 240909
Ränteoffert, Nordea, 240927
Styrelseprotokoll, 24096 digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Kristofer Björk
Wisano AB
Vetegränd 4
566 36 Habo

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Linnéa Solman

linnea.solman@oboskarnhem.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Brf Rosendals Trädgård i Uppsala, organisationsnummer 769633-2894.

Bakgrund

Brf Rosendals Trädgård i Uppsala har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Jan Åglöv och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Rosendals Trädgård i Uppsala om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har - joamoh beslutat och signerat beslutet elektroniskt.
Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

joamoh

-

Emelie Linderang
handläggare