

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-27

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Rosteriet 1

Uppsala kommun

ORG NR 769630-5536

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	10-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 31 augusti 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra två byggnader med 160 bostadsrättslägenheter och två lokaler i flerbostadshus samt garage med 85 platser på fastigheten Kungsängen 24:16 i Uppsala kommun. Samtliga lägenheter har förråd. De flesta lägenheter har förråd i källarplan, vissa lägenheter har förråd i lägenheten.

Markförvärvet har skett genom köp av aktierna i två aktiebolag var de två fastigheterna Uppsala Kungsängen 24:15 och 24:16 utgjort tillgångar. Fastigheterna har sedan överförts till föreningen. Fastigheten Uppsala Kungsängen 24:15 har genom fastighetsreglering överförts till Uppsala Kungsängen 24:16 varför föreningen äger endast en registerfastighet. De båda förvärvade aktiebolagen kommer att likvideras eller avyttras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller delar av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj månad 2017 till november 2017. Inflyttning beräknas påbörjas under oktober 2017 och avslutas under maj 2018.

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 upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 18 februari 2016.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osälda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Uppsala Kungsängen 24:16, Uppsala kommun.

Adress: Kungsgatan 93 A-G, 753 18 Uppsala
Sållargatan 4, 753 18 Uppsala

Tomtens areal: Cirka 3 813 m²

Bostadsarea: Cirka 8 548 m²

Lokalarea: Cirka 741,5 m²

Antal bostadslägenheter: 160 lägenheter i två flerbostadshus.

Antal garageplatser: 85 garageplatser i garage under mark, 71 under den egna fastigheten och 14 under grannfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1:

Ändamål, gård, dagvattenledningar, elledningar, belysningsarmatur, parkbänkar, murar, trappor, gångvägar och planteringar mm.

Deläggande fastigheter:

Kungsängen 24:13, 24:14 och 24:16.

GA:2:

Ändamål, garage, elledningar inkl. undermätare, belysning, installationer värme och ventilation och garageportar mm.

Kungsängen 24:13, 24:14 och 24:16.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

BYGGNADSBESKRIVNING

Husets utformning

Bebyggelsen omfattar nybyggnation av 160 lägenheter fördelade på 2 huskroppar (hus 3-4) som är 7-8 våningar höga och källare. I källaren på respektive huskropp finns lägenhetsförråd, cykelförråd och teknikutrymmen. På vinden av varje hus finns ventilationsrum. I bottenvåning på hus 3 finns 2 lokaler. En för kontor/butik verksamhet och den andra tänkt för en förskola.

Grundläggning

Huset är grundlagt på betongplatta på pälar

Stomme

Platsgjuten med plattbärlag och skalbetongväggar.

Tak

Fackverkskonstruktion av trä. Takbeklädd av plåt

Balkonger

Balkongplattor av prefabricerad betong.

Uteplatser

Beläggs med betongplattor.

Fasad

Fogfria putsade fasader och inslag av skivmaterial.

Plåtarbeten

Takavvattning, fönsterbleck, ventilationshuvar m.m. utförs i plåt.

Väggar

Ikke bärande innerväggar av gips på regelstomme. Bärande innerväggar av betong. Ytterväggar i betong.

Rumshöjd

Rumshöjd ca 2,5 m eller lägre vid ventilationsdragning i lägenheterna. Rumshöjd i lokalen är ca 3,6 m mellan golv och takbjälklag. Under taket kommer installationer att ligga varför den fria höjden blir lägre och är verksamhetsberoende. Rumshöjd i källaren varierar pga. installationer.

Fönster

Fabriksmålade 3-glasfönster. Fönster i lägenheter på markplan, låsbara.

Dörrar

Säkerhetsdörrar med stälkarm. Branddörrar av stål. Innerdörrar består av lättdörrar.

Installationer

Byggnaden ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i byggnadens undercentral. Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster och synliga värme stammar. FTX-ventilation.

Entréportar förses med kodlås. Gemensamt uttag för tv, telefon och bredband i alla lägenheter. Hiss till samtliga våningsplan inklusive källarplan.

Varje lägenhet är försedd med undermätare för hushållsel och varmvatten.

Övrig

Cykelförråd finns i källaren och på bottenvåning.

Förråd finns i källaren för de lägenheter som inte har förråd inom lägenheten.

Föreningen har 9 extra förråd för uthyrning.

Miljö

Skanska Sverige är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Hall	Eklamellparkett, Ek laserad furu sockel, Klinker i frimärke	Målat	Grängat*	
Vardagsrum	Eklamellparkett, Ek laserad furu sockel.	Målat	Grängat*	Del av vägg förstärkt för vägg-tv. Tilluftsdon.
Sovrum	Eklamellparkett, Ek laserad furu sockel.	Målat	Grängat*	Inredning enligt ritning. Tilluftsdon.
Kök	Eklamellparkett, Ek laserad furu sockel.	Målat, kakel ovan bänkskiva	Grängat*	Skåpsinredning enligt ritning. För inredning se nedan.
Bad/wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning enligt ritning. För inredning se nedan.
Klädkammare/förråd	Eklamellparkett, Ek laserad furu sockel.	Målat	Grängat*	Inredning med bärlist på vägg, hylla med klädstång.
Balkong/	Betong	Puts	Betong	Belysningsarmatur
Uteplats	Betongplattor	Puts	Betong	Belysningsarmatur

*Gips målat innertak vid ventilationskanal

Allmänna utrymmen

Rum	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Trapphus	Klinker	Målat		Postboxar, anslagstavla, torkmatta
Förråd	Betong	Stålnätväggar	Betong (i vissa förråd finns rörinstallationer etc)	
Garage	Betong	Betong / målas vit över 1m	Betong	Målning av p-linjer samt numrering av p-platser.

Inredning i kök

Infälld spishäll, ugn under spis, mikrovågsugn i väggskåp, hel kyl och frys i 2-4rok, kombinerad kyl/frys i 1rok, diskmaskin, kökssnickerier, laminatbänkskiva, hel diskbänk.

Inredning i bad/tvätt

Kommod, golvstående toalett, spegelskåp, duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin. Laminatbänkskiva och väggskåp ovan TM/TT i 2-4 rok.

Inredning i wc/dusch

Tvättställ, golvstående toalett, spegelskåp, duschskärm.

Rumsbeskrivning lokal

Rum	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Lokal	Textil mata, fabriksmålad sockel, vit.	Målat, vit	Undertaksp latter typ Ecophone	Lätt innerdörrar
WC	Klinker	Kakel	Målat	

Inredning i pentry

Väggskåp, mikrovågsugn i väggskåp, bänkkylskåp, diskmaskin, diskho, bänkskåp under diskho, hel diskbänk, kakel mellan diskbänk och väggskåp.

Inredning i wc

Handfat, golvstående toalett, spegel ovan handfat, utslagsback.

Installationer

Vattenburna radiatorer installeras.

El och fiber dras in i lokalen till en el central.

Rumsbeskrivning Förskolan

Rum	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Lokal	Plastmatta fabriksmålad sockel, vit.	Målat, vit	Undertaksp latter typ Ecophone	Lätt innerdörrar
WC	Klinker	Kakel	Målat	

Pausrum

Väggskåp, kyl/frys, hel diskbänk, bankskåp under diskho, laminatbänkskiva, hel diskbänk, kakel mellan diskbänk och väggskåp, högskåp.

Inredning i wc

Handfat, golvstående toalett, spegel ovan handfat.

Installationer

Vattenburen golvvärme.

Övrigt

Mottagningskök, inbrottslarm och överfallslarmsystem. Övr. Inredning enligt ritning.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	553 675 000
Köpeskilling inredningsval ¹	1 159 666
Likviditetsreserv	200 000
Återbetalning av mervärdesskatt ²	-5 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	550 034 666

¹ Tillval kända vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

² Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av beräknad investeringsmoms för lokaler om 5 000 000 kr, skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 5 000 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 5 000 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanska entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 191 000 000 kronor för bostäder och cirka 18 891 000 kronor för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Ärliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Ärliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	144 440 000	3 mån - 5 år	2,75	3 972 100	735 000	4 707 100
Summa	144 440 000			3 972 100	735 000	4 707 100
Insatser	404 435 000					
Upplåtelseavgifter	1 159 666					
Summa Finansiering	550 034 666					
Summa år 1⁴				varav amortering	735 000	4 707 100

¹ Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån. Förtidsbindning kan ske.

² Antagen genomsnittlig ränta på lån med löptid 3 mån till 5 år är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalys på sid 16.

³ Amortering år 1: 735 000, därefter en årlig uppräknings med 2,0 % de första 11 åren.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

4 707 100

Avsättningar

I ekonomiska planen beräknad avsättning till
fastighetsunderhåll 40 kr per m² bostadsarea

342 320

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning & föreningens administration	262 455	
Arvode till styrelse	50 000	
Arvode till revisorer	30 000	
Uppvärmning	309 000	
Tappvarmvatten	407 400	
Vatten	153 600	
Gemensam elförbrukning	310 000	
Hushållsel	599 484	
Fastighetsskötsel inkl städning	324 000	
Renhållning	190 000	
Hissar	55 000	
Försäkring	76 000	
TV, bredband och telefoni	499 200	
GA och samfällighetsförening	150 000	
Övrigt	46 900	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 463 039

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	188 910	
Summa skatter, kr		188 910

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **8 701 369**

Avgår amorteringar	-735 000
Avgår avsättningar	-342 320
Avskrivningar ³	3 893 600

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **11 517 649**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 389 360 000 kr (exkl markförvärv). Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande bland annat avsättningar och amorteringar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	4 450 775
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	499 200
Årsavgifter varmvatten ²	407 400
Årsavgifter hushållsel ³	599 484
Hysesintäkter extra förråd	29 700
Hysesintäkter garageplatser ⁴	856 800
Hysesintäkter lokaler	1 731 100
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	128 910
Summa beräknade årliga intäkter, kr	8 701 369

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är ca 260 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för varmvattenförbrukning debiteras med 200 kr (1 RoK samt 2 RoK om 48 kvm, 54 kvm och 60,5 kvm) eller 250 kr (2 RoK om 75 kvm, 75,5 kvm samt 3+4 RoK) per månad. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 292 kronor (1 RoK samt 2 RoK om 48 kvm, 54 kvm och 60,5 kvm) eller 375 kronor (2 RoK om 75 kvm, 75,5 kvm samt 3+4 RoK) per månad. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Intäkterna avser 85 p-platser i garage för 1 200 kr/mån och uthyrningsgraden uppskattas till 70 %.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Balkong/ Uteplats ²	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ³	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
31101	110,5	4 RoK	B/B	3 745 000	20 450	1,211	53 899	3 120	4 752	3 000	4 500
31102	38,5	1 RoK	B	1 795 000	0	0,471	20 963	3 120	2 007	2 400	3 504
31103	54,5	2 RoK	B	2 425 000	900	0,635	28 262	3 120	2 615	2 400	3 504
31201	109,5	4 RoK	B/B	3 795 000	19 450	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
31202	37,5	1 RoK	B	1 825 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
31203	54,0	2 RoK	B	2 475 000	24 700	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
31301	109,5	4 RoK	B/B	3 845 000	19 950	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
31302	37,5	1 RoK	B	1 875 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
31303	54,0	2 RoK	B	2 495 000	11 450	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
31401	109,5	4 RoK	B/B	3 895 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
31402	37,5	1 RoK	B	1 895 000	62 445	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
31403	54,0	2 RoK	B	2 595 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
31501	109,5	4 RoK	B/B	3 945 000	60 700	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
31502	37,5	1 RoK	B	1 950 000	20 635	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
31503	54,0	2 RoK	B	2 645 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
31601	109,5	4 RoK	B/B	3 995 000	37 150	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
31602	37,5	1 RoK	B	1 975 000	13 985	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong. U = Uteplats.

³ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁴ Årsavgift varmvatten och hushållsel är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Balkong/ Uteplats ²	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ³	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
31603	54,0	2 RoK	B	2 695 000	55 950	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
31701	93,0	4 RoK	B/B	4 195 000	97 990	1,031	45 887	3 120	4 084	3 000	4 500
31702	37,5	1 RoK	B	1 995 000	13 405	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
31703	48,0	2 RoK	B	2 525 000	55 490	0,569	25 325	3 120	2 370	2 400	3 504
41101	54,5	2 RoK	B	2 525 000	0	0,635	28 262	3 120	2 615	2 400	3 504
41102	36,5	1 RoK	B	1 895 000	77 304	0,450	20 028	3 120	1 929	2 400	3 504
41103	76,0	2 RoK	B	2 895 000	0	0,856	38 099	3 120	3 435	3 000	4 500
41201	54,0	2 RoK	B	2 575 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
41202	36,0	1 RoK	B	1 930 000	1 800	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41203	75,5	2 RoK	B	2 945 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
41301	54,0	2 RoK	B	2 625 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
41302	36,0	1 RoK	B	1 950 000	12 050	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41303	75,5	2 RoK	B	2 995 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
41401	54,0	2 RoK	B	2 675 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
41402	36,0	1 RoK	B	1 950 000	3 200	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41403	75,5	2 RoK	B	3 045 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
41501	54,0	2 RoK	B	2 675 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
41502	36,0	1 RoK	B	1 975 000	2 200	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41503	75,5	2 RoK	B	3 095 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
41601	54,0	2 RoK	B	2 725 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
41602	36,0	1 RoK	B	1 995 000	20 204	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41603	75,0	2 RoK	B	3 145 000	0	0,846	37 654	3 120	3 398	3 000	4 500
41701	48,0	2 RoK	B	2 695 000	2 200	0,569	25 325	3 120	2 370	2 400	3 504
41702	36,0	1 RoK	B	2 075 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
41703	60,5	2 RoK	B	2 845 000	500	0,697	31 022	3 120	2 845	2 400	3 504
51101	76,0	2 RoK	B	2 895 000	105 962	0,856	38 099	3 120	3 435	3 000	4 500
51102	36,5	1 RoK	B	1 895 000	6 304	0,450	20 028	3 120	1 929	2 400	3 504
51103	54,5	2 RoK	B	2 545 000	13 050	0,635	28 262	3 120	2 615	2 400	3 504
51201	75,5	2 RoK	B	2 945 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
51202	36,0	1 RoK	B	1 950 000	47 835	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51203	54,0	2 RoK	B	2 595 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
51301	75,5	2 RoK	B	2 995 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
51302	36,0	1 RoK	B	1 950 000	1 800	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51303	54,0	2 RoK	B	2 645 000	10 300	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
51401	75,5	2 RoK	B	3 045 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
51402	36,0	1 RoK	B	1 975 000	36 450	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51403	54,0	2 RoK	B	2 695 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
51501	75,5	2 RoK	B	3 095 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
51502	36,0	1 RoK	B	1 975 000	45 470	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51503	54,0	2 RoK	B	2 725 000	8 950	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
51601	75,0	2 RoK	B	3 195 000	20 350	0,846	37 654	3 120	3 398	3 000	4 500
51602	36,0	1 RoK	B	1 995 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51603	54,0	2 RoK	B	2 745 000	24 400	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
51701	60,5	2 RoK	B	2 750 000	32 700	0,697	31 022	3 120	2 845	2 400	3 504
51702	36,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
51703	48,0	2 RoK	B	2 525 000	62 961	0,569	25 325	3 120	2 370	2 400	3 504
61101	76,0	2 RoK	B	2 945 000	0	0,856	38 099	3 120	3 435	3 000	4 500
61102	36,5	1 RoK	B	1 895 000	0	0,450	20 028	3 120	1 929	2 400	3 504
61103	54,5	2 RoK	B	2 525 000	0	0,635	28 262	3 120	2 615	2 400	3 504
61201	75,5	2 RoK	B	2 995 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong. U = Uteplats.

³ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁴ Årsavgift varmvatten och hushållsel är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Balkong/ Uteplats ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)
61202	36,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61203	54,0	2 RoK	B	2 575 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
61301	75,5	2 RoK	B	3 045 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
61302	36,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61303	54,0	2 RoK	B	2 625 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
61401	75,5	2 RoK	B	3 095 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
61402	36,0	1 RoK	B	2 050 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61403	54,0	2 RoK	B	2 695 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
61501	75,5	2 RoK	B	3 145 000	0	0,851	37 876	3 120	3 416	3 000	4 500
61502	36,0	1 RoK	B	2 095 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61503	54,0	2 RoK	B	2 745 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
61601	75,0	2 RoK	B	3 195 000	0	0,846	37 654	3 120	3 398	3 000	4 500
61602	36,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61603	54,0	2 RoK	B	2 795 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
61701	60,5	2 RoK	B	2 795 000	0	0,697	31 022	3 120	2 845	2 400	3 504
61702	36,0	1 RoK	B	2 225 000	63 110	0,445	19 806	3 120	1 911	2 400	3 504
61703	48,0	2 RoK	B	2 775 000	0	0,569	25 325	3 120	2 370	2 400	3 504
71101	54,5	2 RoK	B	2 550 000	0	0,635	28 262	3 120	2 615	2 400	3 504
71102	38,5	1 RoK	B	1 895 000	0	0,471	20 963	3 120	2 007	2 400	3 504
71103	110,5	4 RoK	B	3 955 000	0	1,211	53 899	3 120	4 752	3 000	4 500
71201	54,0	2 RoK	B	2 605 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
71202	37,5	1 RoK	B	1 975 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71203	109,5	4 RoK	B	3 995 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
71301	54,0	2 RoK	B	2 625 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
71302	37,5	1 RoK	B	2 025 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71303	109,5	4 RoK	B	4 095 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
71401	54,0	2 RoK	B	2 675 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
71402	37,5	1 RoK	B	2 050 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71403	109,5	4 RoK	B	4 095 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
71501	54,0	2 RoK	B	2 725 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
71502	37,5	1 RoK	B	2 095 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71503	109,5	4 RoK	B	4 155 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
71601	54,0	2 RoK	B	2 775 000	0	0,630	28 040	3 120	2 597	2 400	3 504
71602	37,5	1 RoK	B	2 150 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71603	109,5	4 RoK	B	4 195 000	0	1,201	53 454	3 120	4 715	3 000	4 500
71701	48,0	2 RoK	B	2 775 000	0	0,569	25 325	3 120	2 370	2 400	3 504
71702	37,5	1 RoK	B	2 225 000	0	0,461	20 518	3 120	1 970	2 400	3 504
71703	93,0	4 RoK	B	4 195 000	0	1,031	45 887	3 120	4 084	3 000	4 500
81001	32,0	1 RoK	B	1 795 000	0	0,404	17 981	3 120	1 758	2 400	3 504
81002	55,0	2 RoK	U	2 475 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81003	34,0	1 RoK	U	1 895 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81004	34,0	1 RoK	U	1 895 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81005	34,0	1 RoK	U	1 895 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81006	74,5	3 RoK	U	2 795 000	0	0,841	37 431	3 120	3 379	3 000	4 500
81007	32,0	1 RoK	B	1 795 000	0	0,404	17 981	3 120	1 758	2 400	3 504
81101	35,0	1 RoK	B	1 875 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81102	55,0	2 RoK	B	2 550 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81103	34,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81104	43,5	1 RoK	B	2 095 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81105	34,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81106	74,0	3 RoK	B	2 895 000	0	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong, U = Uteplats.

³ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁴ Årsavgift varmvatten och hushållsel är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Balkong/ Uteplats ²	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ³	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
81107	35,0	1 RoK	B	1 875 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81108	35,0	1 RoK	B	1 875 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81201	35,0	1 RoK	B	1 925 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81202	55,0	2 RoK	B	2 595 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81203	34,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81204	43,5	1 RoK	B	2 150 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81205	34,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81206	74,0	3 RoK	B	2 950 000	0	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500
81207	35,0	1 RoK	B	1 925 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81208	35,0	1 RoK	B	1 925 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81301	35,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81302	55,0	2 RoK	B	2 625 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81303	34,0	1 RoK	B	2 050 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81304	43,5	1 RoK	B	2 195 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81305	34,0	1 RoK	B	2 050 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81306	74,0	3 RoK	B	2 995 000	0	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500
81307	35,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81308	35,0	1 RoK	B	1 975 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81401	35,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81402	55,0	2 RoK	B	2 650 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81403	34,0	1 RoK	B	2 095 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81404	43,5	1 RoK	B	2 250 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81405	34,0	1 RoK	B	2 095 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81406	74,0	3 RoK	B	3 050 000	0	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500
81407	35,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81408	35,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81501	35,0	1 RoK	B	2 075 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81502	55,0	2 RoK	B	2 695 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81503	34,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81504	43,5	1 RoK	B	2 325 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81505	34,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81506	74,0	3 RoK	B	3 150 000	45 916	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500
81507	35,0	1 RoK	B	2 075 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81508	35,0	1 RoK	B	2 075 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81601	35,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81602	55,0	2 RoK	B	2 750 000	0	0,641	28 529	3 120	2 637	2 400	3 504
81603	34,0	1 RoK	B	2 225 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81604	43,5	1 RoK	B	2 395 000	0	0,522	23 233	3 120	2 196	2 400	3 504
81605	34,0	1 RoK	B	2 225 000	0	0,425	18 916	3 120	1 836	2 400	3 504
81606	74,0	3 RoK	B	3 295 000	0	0,836	37 208	3 120	3 361	3 000	4 500
81607	35,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
81608	35,0	1 RoK	B	2 150 000	0	0,435	19 361	3 120	1 873	2 400	3 504
diff.						0,004	177				
SUMMA	8 558,0			404 435 000	1 159 666	100,000	4 450 775	499 200		407 400	599 484

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong, U = Uteplats.

³ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁴ Årsavgift varmvatten och hushållsel är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	118,0
2	623,5
	741,5

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	64 271 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	16 878 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	47 258 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel och varmvatten)	287 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel och varmvatten)	578 kr
Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.	

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	4 949 975	5 048 975	5 149 954	5 252 953	5 358 012	5 465 172	6 033 992
Årsavgifter efter förbrukning	1 006 884	1 027 022	1 047 562	1 068 513	1 089 884	1 111 681	1 227 386
Årsavgift kr/m²	696	710	724	739	753	769	848
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	2 741 510	2 799 400	2 855 388	2 912 496	2 970 746	3 030 161	3 345 542
Räntor	0	2 712	4 969	7 781	11 162	15 124	21 363
Summa intäkter	8 701 369	8 878 108	9 067 874	9 241 744	9 429 803	9 622 138	10 628 284
Driftkostnader	3 463 039	3 532 300	3 602 946	3 675 005	3 748 505	3 823 475	4 221 425
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	134 910	137 608	140 360	143 168	146 031	148 952	164 455
Summa	188 910	192 688	196 542	200 473	204 482	208 572	230 280
Kapitalkostnader							
Räntor	3 972 100	3 951 888	3 931 271	3 910 242	3 888 792	4 780 911	4 637 326
Avskrivningar	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600
Summa kostnader	11 817 649	11 570 475	11 624 368	11 679 319	11 735 379	12 708 558	12 982 632
Årets resultat¹	-2 816 280	-2 692 368	-2 566 485	-2 437 575	-2 305 576	-3 084 420	-2 354 348

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	342 320	349 166	356 150	363 273	370 538	377 949	417 286
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	342 320	691 486	1 047 636	1 410 909	1 781 447	2 159 396	4 165 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-2 816 280	-2 692 368	-2 566 485	-2 437 575	-2 305 576	-3 084 420	-2 354 348
Årets avskrivning	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600	3 893 600
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 077 320	1 201 233	1 327 115	1 456 025	1 588 024	809 180	1 539 252
Likviditetsreserv	200 000						
Amorteringar	-735 000	-749 700	-764 694	-779 988	-795 588	-811 499	-895 961
Årets nettobehållning	542 320	451 532	562 421	676 037	792 437	-2 319	643 291

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerad nettobehållning inkl. fondavsättning	542 320	993 852	1 556 274	2 232 310	3 024 747	3 022 428	4 915 968
Taxeringsvärde Lokaler	5 400 000	5 508 000	5 618 160	5 730 523	5 845 194	5 962 036	6 582 570
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	13 481 000	13 760 820	14 036 036	14 316 757	14 603 092	14 895 154	16 445 454

Läneskuld	144 440 000	143 705 000	142 955 300	142 180 606	141 410 618	140 615 030	136 391 955
-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond ökar med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,5 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 735 000 kr år 1, därefter en årlig höjning med 2,0 %.

Medelräntan år 1-5 är 2,75 % och år 6-11 är den 3,4 %.

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	696	710	724	739	753	769	848
Antagen räntenivå + 1%	865	878	891	905	919	933	1008
Antagen räntenivå + 2%	1034	1046	1058	1071	1084	1097	1167
Antagen räntenivå - 1%	527	542	557	573	588	604	689
Antagen inflationsnivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	696	715	734	753	774	794	907
Antagen inflationsnivå + 2%	696	719	743	768	794	821	970
Antagen inflationsnivå - 1 %	696	705	715	724	734	744	795

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel och varmvatten.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,75 % och år 6-11 är den 3,4 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Uppsala den 27 mars 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET 1



Anna Wallén



Sven Larsson



Bo Wolwan

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 med org.nr 769630-5536, 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 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 160 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2017-03-27

Stadgar för Brf Rosteriet 1 registrerade 2015-08-31

Registreringsbevis för Brf Rosteriet 1

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Skanska Kungsängen 2 Fastighets AB och Skanska Kungsängen 6 Fastighets AB tecknat mellan SMEBAB Holding Uppsala AB och Brf Rosteriet 1 dat. 2016-02-18

Uppdragsavtal mellan Skanska Sverige AB och Brf Rosteriet 1 daterat 2016-02-18

Utfästelse gällande entreprenad och markköp dat. 2017-02-24

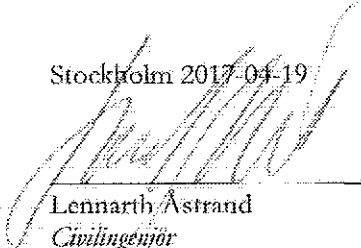
Offert för finansieringen av Brf Rosteriet 1

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

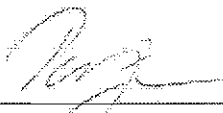
Tillvalslista

Stockholm 2017-04-19


Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Caitech Konsult AB


Per Envall

Civilekonom

Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Skanska Sverige AB
Anna Wallén
Warfvinges väg 25
112 74 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1, 769630-5536 (föreningen)
Kontaktperson: Anna Wallén

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 24 april 2017 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 408 000 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 27 april 2017 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Carina Holmsten.

Ulf Lampell

Carina Holmsten

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.