

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROSA

Innehållsförteckning

<u>1</u>	<u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>TAXERINGSVÄRDE</u>	<u>5</u>
<u>4</u>	<u>KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</u>	<u>5</u>
<u>5</u>	<u>FINANSIERINGSPLAN</u>	<u>6</u>
<u>6</u>	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR.....</u>	<u>6</u>
<u>6.1</u>	<u>KAPITALKOSTNADER.....</u>	<u>6</u>
<u>6.2</u>	<u>DRIFTKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>6.3</u>	<u>SKATTER</u>	<u>7</u>
<u>6.4</u>	<u>FONDAVSÄTTNING</u>	<u>7</u>
<u>6.5</u>	<u>AVSKRIVNINGAR</u>	<u>8</u>
<u>7</u>	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</u>	<u>8</u>
<u>8</u>	<u>NYCKELTAL.....</u>	<u>8</u>
<u>9</u>	<u>RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</u>	<u>10</u>
<u>11</u>	<u>EKONOMISK PROGNOS</u>	<u>11</u>
<u>12</u>	<u>KÄNSLIGHETSANALYS</u>	<u>12</u>

Bilagor:

1. Intyg.
2. Underhållsplan

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosa, 769633-1854, nedan kallad föreningen, registrerades år 2016 och har enligt registrerade stadgar 2025-10-20 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall uthyra lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostanden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnaderna är uppförda i enlighet med gällande detaljplan och bygglov.

Slutbesiktning av föreningens hus sker i två etapper. Hus med lägenhetsnummer 1-9 har slutbesiktning den 19 november 2025 och hus med lägenhetsnummer 10-13 har slutbesiktning den 28 januari 2026.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under kvartal 4 2025. Tillträde och inflyttning sker etappvis varefter slutbesiktning skett.

Gillöga AB, 559130-2723, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Gillöga AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts senast den 30 juni 2026.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Äganderätten till fastigheten Uppsala Vaksala-Lunda 38:1
Adress:	Vitmossvägen 146-170, 754 71 Uppsala
Areal:	4 439 kvm
Antal bostadslägenheter:	13 st
Bostadsarea (BOA):	1 638 kvm
Byggnadsår:	2025
Byggnadernas utformning:	Radhus i två plan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Uppsala Vaksala-Lunda GA:15-17, vilka förvaltas av Norra Lindbackens samfällighetsförening.

Andelstal för GA:15-17: Föreningen äger totalt 36 av 1 355 andelar.

Uppsala Vaksala-Lunda GA:15 består av kvartersgator. Föreningen äger 12 av 293 andelar. Kostnaden per andel för GA:15 är ca 1 000 kr per år.

Uppsala Vaksala-Lunda GA:16 består av grönområden. Föreningen äger 12 av 531 andelar. GA:16 berör naturmark där avsättning görs enligt stadgar om 1 000 kr årligen, vilket motsvarar ca 2 kr per andel och år.

Uppsala Vaksala-Lunda GA:17 bullerskydd. Föreningen äger 12 av 531 andelar. Kostnaden per andel för GA:17 är ca 70 kr per år.

Beskrivning av föreningens hus:

Källare:	Nej.
Antal våningsplan:	2 våningar.
Undergrund:	Stenkross.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trä.
Ytterväggar:	Trä.
Bjälklag:	Trä.
Yttertak:	Trä + Isolering, papp.
Fasader:	Stående träpanel med midjebläck.
Fönster:	3-glas isoleringsglas.
Sophantering:	Plats för behållare vid varje hus, föreningen står för abonnemanget.
Tomt/mark:	Gräsmatta, uteplatser i trätrall, stenläggning, stenmjöl.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varje lägenhet är utrustad med egen undermätare för vatten. Föreningen kommer att debitera respektive lägenhet för dennes faktiska förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet.
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump, Quantum. Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump kopplat till eget el abonnemang.
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme på entréplan, radiatorer på våningsplan 2.
Ventilation:	Tilluft via fönster och mekanisk frånluft via värmepump.
OVK:	Utförs före inflyttning.

Energideklaration: Kommer att tas fram.

Radon: Vid krav på radonmätning kommer det att utföras och bekostas av säljaren.

Fastighets-el: Föreningen har ingen gemensam belysning eller dylikt. Föreningen har därmed inget abonnemang.

Underhållsbehov

Föreningens hus är nyproducerade, entreprenaden upphandlades enligt ABT06 (totalentreprenadavtal). Föreningen har enligt ABT06 erhållit en garantitid om 10 år för entreprenaden.

Föreningen har tagit fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår.

Som följer 50-åriga underhållsplanen återfinns inga större underhålls- eller återinvesteringsbehov de kommande 10 åren då föreningens byggnader är nyproducerade. Avsättning till framtida underhåll bedöms täcka det underhåll som redovisas i den 50-åriga underhållsplanen.

Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst, beräknats till:

Varav mark bostäder	12 090 000: -
Varav byggnad bostäder	19 331 000: -
Summa	31 421 000: -

4 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Ullskär AB, 559344-7096, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Uppsala Vaksala-Lunda 38:1. Fastigheten har transportöverlåtits till föreningen. Dotterbolaget kommer att likvideras.

På fastigheten återfinns 13 bostadslägenheter. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 57 227 400 kr.

Anskaffningskostnad

Entreprenad och byggherrekostnader, inkl. moms	51 227 400: -
Köpeskilling fastighet och aktier	18 544 150: -
Övriga kostnader	2 655 850: -
Pantbrev	327 600: -
Lagfart	90 000: -

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad **72 845 000: -**

5 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

- Insatser och upplåtelseavgifter 56 465 000: -
- Föreningslån 16 380 000: -

Summa finansiering **72 845 000: -**

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**6.1 Kapitalkostnader**

Finansieringsoffert har erhållits med en fast ränta om 2,83% avseende bindningstid om 3 år. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Sett till att föreningens finansiering inom en överskådlig framtid kommer att slutplaceras bedöms det saknas behov av någon räntebuffert.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5% per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	16 380 000	3 år	2,83%	463 554 kr
Summa	16 380 000			463 554 kr
Räntekostnad, år 1				463 554 kr
Amortering, år 1				81 900 kr
Summa beräknad kapitalkostnad				545 454 kr

6.2 Driftkostnader

Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftkostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Driftkostnader för vilket ersättning debiteras medlemmen separat efter faktisk förbrukning alt. Faktiskt kostnad per lägenhet

Vatten och avlopp	100 000
Summa	100 000

Driftkostnader

Sophämtning	50 000
Kameral förvaltning	26 000
Försäkring	30 000
Avgift till samfällighetsförening	12 864
Diverse	27 160
Summa	146 024

Summa driftkostnader inkl. driftkostnader som debiteras separat	246 024 kr
--	-------------------

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaderna avseende:
--

- Hushållsel, värme och uppvärmning av vatten	Från ca 2 100 kr/månad
- TV/Bredband/telefoni	Från ca 500 kr/månad
- Hemförsäkring	Från ca 450 kr/månad

6.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

6.4 Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 53 kr/kvm BOA i enlighet med underhållsplan. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion. Framtida underhållsbehov från år 2036 kan även komma att lånefinansieras.

Summa fondavsättning, år 1	86 880: -
-----------------------------------	------------------

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH
UTBETALNINGAR SAMT VATTEN** **878 358 kr**

6.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	53 444 500: -
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till ca 1,5% Kr/kvm/år	803 004: - 490: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	778 358: -
Årsavgifter vatten	100 000: -

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **878 358 kr**

8 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	44 472 kr/kvm
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	34 472 kr/kvm
- Varav belåning per kvm (BOA)	10 000 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, vatten och avlopp (BOA)	61 kr/kvm
Driftkostnad inkl vatten och avlopp (BOA)	150 kr/kvm
Årsavgift inkl vatten och avlopp (BOA)	536 kr/kvm
Årsavgift exkl vatten och avlopp (BOA)	475 kr/kvm
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	53 kr/kvm
Avskrivningar per kvm (BOA)	490 kr/kvm

9 RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos, år 1	Belopp
Årsavgift bostäder	778 358
Årsavgift vatten	100 000
Summa intäkter	878 358
Drift- och underhållskostnader	146 024
Vatten	100 000
Fastighetsavgift bostäder	
Avskrivningar	803 004
Räntekostnader	463 554
Summa kostnader	1 512 582
Årets resultat	-634 224
Avsättning underhållsfond	86 880
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	878 358
Summa kostnader	-1 512 582
Återföring avskrivningar	803 004
Kassaflöde från löpande drift	168 780
Amorteringar	-81 900
Summa kassaflöde	86 880

10 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vitmossvägen	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift	Prel Årsavgift	Total beräknad Årsavgift	Total beräknad Månadsavgift
									Vatten*	Inkl. Vatten	Inkl. Vatten
1	146	5	126	7,6923%	3 780 000	695 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
2	148	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
3	150	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
4	152	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
5	154	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
6	156	5	126	7,6923%	3 780 000	695 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
7	158	5	126	7,6923%	3 780 000	695 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
8	160	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
9	162	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
10	164	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
11	166	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
12	168	5	126	7,6923%	3 780 000	505 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
13	170	5	126	7,6923%	3 780 000	695 000	4 989	59 874	7 692	67 566	5 631
Summa			1 638	100,0000%	49 140 000	7 325 000	64 863	778 358	100 000	878 358	73 197

*Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten och avlopp av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning och faktiskt avgift. Preliminär kostnad för vattenförbrukning och avlopp beräknas till 7 692 kr/år per radhus. Den preliminära kostnaden är baserad på en schablonmässig uppskattning och erfarenhetsmässiga bedömningar. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

11 EKONOMISK PROGNOSS

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgift bostäder*	778 358	793 925	809 804	826 000	842 520	859 370	930 210	1 047 567	1 133 921
Årsavgift vatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	134 587	145 681
Summa intäkter	878 358	895 925	913 844	932 121	950 763	969 778	1 049 719	1 182 154	1 279 602
Drift- och underhållskostnader	146 024	148 944	151 923	154 962	158 061	161 222	174 512	196 529	212 729
Vatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	134 587	145 681
Fastighetsavgift bostäder								176 258	190 787
Avskrivningar	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004
Räntekostnader	463 554	461 236	458 918	456 601	454 283	451 965	442 694	428 787	419 516
Planerat underhåll**								1 052 206	
Summa kostnader	1 512 582	1 515 184	1 517 885	1 520 687	1 523 591	1 526 599	1 539 719	2 791 371	1 771 717
Årets resultat	-634 224	-619 259	-604 042	-588 566	-572 828	-556 821	-490 000	-1 609 216	-492 116
Avsättning underhållsfond	86 880	86 880	86 880	86 880	86 880	86 880	86 880	86 880	86 880
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	878 358	895 925	913 844	932 121	950 763	969 778	1 049 719	1 182 154	1 279 602
Summa kostnader	-1 512 582	-1 515 184	-1 517 885	-1 520 687	-1 523 591	-1 526 599	-1 539 719	-2 791 371	-1 771 717
Återföring avskrivningar	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004	803 004
Kassaflöde från löpande drift	168 780	183 744	198 962	214 437	230 176	246 183	313 004	-806 213	310 888
Amorteringar***	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900	-81 900
Summa kassaflöde	86 880	101 844	117 062	132 537	148 276	164 283	231 104	-888 113	228 988
Akkumulerat kassaflöde	86 880	188 724	305 786	438 323	586 599	750 882	1 573 641	1 966 089	2 783 322
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	889 884	889 884	889 884	889 884	889 884	889 884	889 884	889 884	889 884
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2%.

** Planerat underhålls baseras på 50-årig underhållsplan.

*** Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

12 KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	878 358	895 925	913 844	932 121	950 763	969 778	1 049 719	1 182 154	1 279 602
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	536	547	558	569	580	592	641	722	781
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 042 158	1 063 001	1 084 261	1 105 946	1 128 065	1 150 627	1 245 475	1 402 607	1 518 227
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	636	649	662	675	689	702	760	856	927
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	102	104	106	108	110	120	135	146
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 205 958	1 230 077	1 254 679	1 279 772	1 305 368	1 331 475	1 441 231	1 623 061	1 756 853
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	736	751	766	781	797	813	880	991	1 073
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	200	204	208	212	216	221	239	269	291
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1%									
Årsavgift, totalt	878 358	904 709	931 850	959 806	988 600	1 018 258	1 146 058	1 368 453	1 540 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	536	552	569	586	604	622	700	835	940
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	11	17	23	30	59	114	159
Nettoutbetalningar +/-	0	8 784	18 006	27 685	37 837	48 479	96 339	186 299	260 604
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +2%									
Årsavgift, totalt	878 358	913 492	950 032	988 033	1 027 555	1 068 657	1 250 177	1 581 873	1 850 568
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	536	558	580	603	627	652	763	966	1 130
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	11	22	34	47	60	122	244	349
Nettoutbetalningar +/-	0	17 567	36 188	55 913	76 792	98 879	200 458	399 719	570 966

Stockholm samma dag som vår elektroniska signatur

Bostadsrättsföreningen Rosa

Charlotte Edholm Ahlberg

Ludvig Samuelsson

Joakim Holgersson