

2023013002664

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SCILLA 1

Täby kommun

ORG NR 769638-4366

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2-3
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-17
F. Nyckeltal	18
G. Ekonomisk prognos	19
H. Känslighetsanalys	20
I. Särskilda förhållanden	21
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Scilla 1, Täby kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 19 februari 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen har även som ändamål att äga andel i solcellspark.

Det finns två tidigare ekonomiska planer, en daterad 2022-02-14 och en daterad 2022-08-30.

Upplåtelse av bostadsrätterna startades i mars 2022 och beräknas ske fram till och med februari 2023. Inflyttning av trapphus har skett enligt följande: augusti 2022 (trapphus 6), oktober 2022 (trapphus 7) och november 2022 (trapphus 8). Inflyttning i resterande trapphus beräknas ske enligt följande: januari 2023 (trapphus 5), mars 2023 (trapphus 4), april 2023 (trapphus 3), maj 2023 (trapphus 2) och juli 2023 (trapphus 1).

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 redovisad upphandling.

Brf Scilla 1 har, i avtal daterat den 12:e och 13:e januari 2021, av Skanska Mark och Exploatering Invest nr 1 AB, Skanska Mark och Exploatering Invest nr 2 AB och SMENHAB Holding AB förvärvat samtliga andelar i TÄBY P. 2 Ekonomisk Förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen har fusionerats med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark uppskattas till 149 661 000 kronor och övervärde uppskattas till 46 639 000 kronor. Latent skatt beräknas till ca 9 981 000 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 17:e, 18:e och 21:a december 2020. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats och avtalet är daterat den 28 december 2022 samt 2 januari 2023.

Bygglov beviljades den 12:e januari 2021 och en revidering av bygglovet beviljades 9:e september 2021. Startbesked erhöles den 26:e januari 2021 och startbesked avseende revideringen erhöles den 30:e november 2021.

Brf Scilla 1 äger två solcellsanläggningar som är placerade på föreningens tak. Föreningen är även delägare i en ekonomisk förening som driftar och förvaltar en solcellspark i Karlskrona och köpet av andelarna i solcellsparken ingår i entreprenadskostnaden. Förvärvet av solcellsandelar omfattas av vissa förvärvsgarantier i form av bland annat funktions- och materialgarantier enligt separat avtal. Fastigheten siktar på att klassificeras högst enligt Skanskas interna miljö- och energiberäkningsmodell som kallas gröna kartan. Detta innebär att den kommer överstiga prestandan för byggbranschens standard inom energiprestanda.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna. Villkoren för entreprenörens hyresgaranti framgår av allmänna villkoren som är bilaga till uppdragsavtalet mellan entreprenören och bostadsrättsföreningen.

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

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB. Offertförfrågan har ställts till olika banker.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Månstenen 2, Täby kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Boulevarden 79-91, Vintergaloppsgatan 37-43 och Vinnarcirkeln 25-29, Täby.
Fastighetens areal:	4 973 m ² (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 11 244 m ² (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 301 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	187 lägenheter i två flerbostadshus.
Antal lokaler:	Två lokaler. Planerade verksamheter är restaurang och gym.
Husens utformning:	Två st flerbostadshus med 4-7 våningsplan, samt underbyggt garage, cykelrum, lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen. Lägenhetsförråd och tekniska utrymmen i källare. Barnvagnsrum finns för respektive trapphus. Gård med lekutrustning, cykelställ och parkbänkar samt takterrass för gemensamt användande. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Vattenburet värmesystem med radiatorer med anslutning till fjärrvärmesystemet. Synliga värmestammar och värmeledningar. Ventilationssystem består av ett FX-system (lokalerna har FTX). Solceller på tak.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sopphantering:	Sopsugsystem för hushållssopr med nedkast utomhus på fastigheten. Källsortering i fastighetens miljörum.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med nätverksuttag för datakommunikation, TV och telefoni via bredband (fiber).
Parkering:	Föreningen disponerar 85 bilplatser och 6 motorcykelplatser i garaget varav 30 bilplatser har laddningsmöjlighet för elbil. Kostnad för bil- och cykelpool ingår under 5 år, där boende endast betalar för den tid/körsträcka som boende nyttjar fordonen i poolerna.
Gård och takterrass:	Gård med lekutrustning, cykelställ och parkbänkar samt takterrass för gemensamt användande.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktion med platsgjuten betongplatta på mark ovanpå packad sprängbotten samt pålning.
Stomme:	Bärande stomme av platsgjuten betong med kvarsittande form. Bjälklag med plattbjälklag med synliga fogar i innertak.
Entré/Trapphus:	I entréplan i respektive trapphus finns postboxar. Klinker på golv på respektive våningsplan och klinker i trapplöpen. Barnvagns- och rullstolsförråd finns tillgängliga för respektive trapphus, betonggolvet och målade väggar. Cykelplatser finns i garaget, i separata cykelrum och på förgårdsmark, betonggolvet och målade väggar. Lägenhetsförråd finns i källarplan, betonggolvet och målade väggar.
Fasader/Väggar:	Fasader av tunnputs, tegel och delvis träpanel på balkonger. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Tak med takkassetter, pulpettak. Yttertaksbeklädnad av papp och plåt, samt solceller.
Dörrar:	Entréportar i aluminium och glas, övriga dörrar i allmänna utrymmen av stål. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter av trä av typ lätt dörr, släta och vita.
Fönster:	Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Fönster och fönsterdörrar med isolerglas (3-glas) av aluminium och trä, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/Uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong med pinnräcken alternativt skärmar av aluminium, endast glasträcke i trapphus där ljudkrav finns. Uteplatser beläggs med betongsten. Terrasser räcken lika balkong för respektive trapphus.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker/ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	586 179 000
Köpeskilling för andelar i den ekonomiska föreningen	196 300 000
Köpeskilling för inredningsval	11 052 680
Likviditetsreserv	100 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-1 600 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	792 031 680 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, om 1 600 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 600 000 kronor skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 600 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 586 179 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

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

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 422 000 000 kronor för bostäder (varav cirka 104 000 000 kronor för mark och cirka 318 000 000 kr för byggnad) samt till cirka 16 151 000 kronor för lokaler (varav 5 351 000 kronor för hyreslokaler och 10 800 000 kronor för garage).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga 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 sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Räntekostnad (kr)	Räntegaranti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	40 914 750	4 år	4,80	1 963 908	-654 636	950 000	2 259 272
Lån 2	40 914 750	3 år	4,60	1 882 079	-572 807	0	1 309 272
Lån 3	40 914 750	2 år	4,40	1 800 249	-490 977	0	1 309 272
Lån 4	40 914 750	1 år	4,20	1 718 420	-409 148	0	1 309 272
Summa	163 659 000			7 364 655	-2 127 567	950 000	6 187 088
Insatser	481 856 000						
Upplåtelseavgifter	146 516 680						
Summa Finansiering	792 031 680						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Offererade räntesatser: 4 år: 4,13%, 3 år: 4,11%, 2 år: 4,14%, 1 år: 3,98%, 3 mån: 3,25% per den 2 januari 2023.
På grund av osäkerheten i vår omvärld, hänvisar styrelsen till känslighetsanalysen, avsnitt H, där eventuella konsekvenser av ändringar i inflation och årsavgifter redovisas.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20 % under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁴ Rak årlig amortering år 1-5 om 950 000 kr och rak årlig amortering om 1 250 000 kr år 6-16.
Därefter progressiv amortering med uppräkningsfaktor om 2%.
Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,58%
Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,58%.
Amorteringstiden är beräknad till 76 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringarEnligt föregående sida **6 187 088****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **337 350****Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	200 000	
Arvode till styrelse och revisorer	100 000	
Föreningens administration m.m.	10 000	
Uppvärmning	534 000	
Gemensam elförbrukning	863 200	
Gemensam vattenförbrukning	470 000	
Renhållning (källsortering, sopsug)	330 000	
Serviceavtal	50 000	
Fastighetsskötsel, markskötsel samt snöskottning	500 000	
Städning	295 000	
Filterbyten	70 000	
Mättjänster	30 000	
Hissar	80 000	
TV, telefoni och bredband	502 656	
Försäkringar	165 000	
Hushållsel	765 240	
Oförutsett	33 330	
Summa Driftskostnader¹, kr		4 998 426

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	53 510	
Fastighetsskatt garage	108 000	
Summa skatter, kr		161 510

Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr	11 684 374
---	-------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka 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.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	7 979 228
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	502 656
Årsavgifter hushållsel, se även not 2 nedan ²	765 240
Intäkter garageplatser ³	1 361 340
Hysesintäkter lokaler ⁴	782 400
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	53 510
Solcellspark i Karlskrona ⁵	240 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	11 684 374

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 224 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Beräkning avseende hushållsel baseras på en snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek.
1-2 RoK 260 kr/mån, 3-4 RoK 450 kr/mån och 5 RoK 550 kr/mån.

På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

³ Totalt 85 bilplatser varav 30 laddplatser och 6 motorcykelplatser. Hyran är beräknad till 1 250 kronor respektive 1 750 kronor för laddplatser plus elförbrukningen. Hyran för motorcykelplatser är beräknad till 800 kronor per månad. Antagen vakansgrad 10 %.
Bil- och cykelpool ingår i föreningen under fem år där boende endast betalar för den tid/körsträcka som nyttjas för fordonen i poolerna.

⁴ Förutsatt hyresnivå garanteras av Skanska Sverige AB under tre år.

⁵ Föreningen äger andelar i en solcellspark i Karlskrona.
Köpet av andelarna ingår i entreprenaden. Beräknad avkastning för solcellsparken är ca 400 000 kr/år +/- 15 %. Avkastningen är inte garanterad och kan bli högre och lägre. Vi har därför utgått från försiktighetsprincip och beräknat en avkastning om 240 000 kr/år.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Upplatelse- avgift 1 (kr)	Upplatelse- avgift 2 Tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (%)	Årsavgift för TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)		
1-1101	93,5	4	RoK	B,U	3 728 000	1 032 000	16 550	4 776 550	0,796	1 302 726	63 515	2 688	5 517	5 400
1-1102	53,0	2	RoK	B	2 164 000	641 000	3 000	2 808 000	0,479	783 927	38 221	2 688	3 409	3 120
1-1103	76,5	3	RoK	B	2 844 000	711 000	3 000	3 558 000	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1104	72,0	3	RoK	U	2 732 000	733 000	3 000	3 468 000	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
1-1201	114,5	5	RoK	B,B	4 496 000	1 624 000	225 100	6 345 100	0,960	1 571 126	76 601	2 688	6 607	6 600
1-1202	53,0	2	RoK	B	2 236 000	659 000	10 200	2 905 200	0,479	783 927	38 221	2 688	3 409	3 120
1-1203	76,5	3	RoK	B	2 944 000	736 000	21 700	3 701 700	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1204	72,0	3	RoK	B	2 876 000	719 000	13 050	3 608 050	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
1-1301	114,5	5	RoK	B,B	4 640 000	1 660 000	282 500	6 582 500	0,960	1 571 126	76 601	2 688	6 607	6 600
1-1302	53,0	2	RoK	B	2 304 000	676 000	10 200	2 990 200	0,479	783 927	38 221	2 688	3 409	3 120
1-1303	76,5	3	RoK	B	3 048 000	762 000	46 400	3 856 400	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1304	72,0	3	RoK	B	3 004 000	751 000	62 300	3 817 300	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
1-1401	114,5	4	RoK	B,B	4 748 000	1 687 000	163 400	6 598 400	0,960	1 571 126	76 601	2 688	6 607	5 400
1-1402	53,0	2	RoK	B	2 376 000	594 000	10 200	2 980 200	0,479	783 927	38 221	2 688	3 409	3 120
1-1403	76,5	3	RoK	B	3 148 000	787 000	196 500	4 131 500	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1404	72,0	3	RoK	B	3 096 000	774 000	8 400	3 878 400	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
1-1501	114,5	5	RoK	B,B	4 940 000	1 235 000	55 650	6 230 650	0,960	1 571 126	76 601	2 688	6 607	6 600
1-1502	53,0	2	RoK	B	2 444 000	611 000	10 200	3 065 200	0,479	783 927	38 221	2 688	3 409	3 120
1-1503	76,5	3	RoK	B	3 248 000	812 000	69 300	4 129 300	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1504	72,0	3	RoK	B	3 160 000	790 000	188 050	4 138 050	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
1-1601	61,0	3	RoK	B	2 912 000	828 000	37 500	3 777 500	0,542	887 032	43 247	2 688	3 828	5 400
1-1602	76,5	3	RoK	B	3 376 000	844 000	175 400	4 395 400	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400
1-1603	72,0	3	RoK	B	3 352 000	838 000	30 900	4 220 900	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Balkong/ rum ⁵ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift Tillval	Utplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	
	(m ²)		(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
2-1001	33,5	1 RoK	U 1 512 000	378 000	8 750	1 898 750	0,326	533 528	26 012	2 688	2 392	3 120
2-1002	35,0	1 RoK	U 1 584 000	396 000	8 900	1 988 900	0,338	553 167	26 970	2 688	2 472	3 120
2-1003	29,0	1 RoK	U 1 388 000	347 000	8 150	1 743 150	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
2-1101	33,5	1 RoK	B 1 704 000	526 000	8 900	2 238 900	0,326	533 528	26 012	2 688	2 392	3 120
2-1102	54,0	2 RoK	B,U 2 364 000	791 000	10 500	3 165 500	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
2-1103	43,5	2 RoK	U 1 844 000	461 000	30 100	2 335 100	0,405	662 819	32 316	2 688	2 917	3 120
2-1104	40,5	1 RoK	U 1 804 000	451 000	9 800	2 264 800	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120
2-1105	55,0	2 RoK	B,U 2 372 000	793 000	10 500	3 175 500	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
2-1106	34,0	1 RoK	B 1 704 000	526 000	8 900	2 238 900	0,330	540 075	26 331	2 688	2 418	3 120
2-1201	33,5	1 RoK	B 1 748 000	537 000	5 200	2 290 200	0,326	533 528	26 012	2 688	2 392	3 120
2-1202	54,0	2 RoK	B,B 2 396 000	799 000	3 000	3 198 000	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
2-1203	30,5	1 RoK	B 1 436 000	459 000	4 400	1 899 400	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1204	30,5	1 RoK	B 1 436 000	459 000	4 400	1 899 400	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1205	30,5	1 RoK	B 1 492 000	473 000	4 400	1 969 400	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1206	55,0	2 RoK	B,B 2 424 000	806 000	34 400	3 264 400	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
2-1207	34,0	1 RoK	B 1 748 000	537 000	8 900	2 293 900	0,330	540 075	26 331	2 688	2 418	3 120
2-1301	33,5	1 RoK	B 1 792 000	548 000	8 900	2 348 900	0,326	533 528	26 012	2 688	2 392	3 120
2-1302	54,0	2 RoK	B,B 2 468 000	617 000	12 500	3 097 500	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
2-1303	30,5	1 RoK	B 1 476 000	469 000	15 350	1 960 350	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1304	30,5	1 RoK	B 1 476 000	469 000	4 400	1 949 400	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1305	30,5	1 RoK	B 1 532 000	483 000	4 400	2 019 400	0,303	495 887	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1306	55,0	2 RoK	B,B 2 496 000	624 000	3 000	3 123 000	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
2-1307	34,0	1 RoK	B 1 792 000	548 000	8 900	2 348 900	0,330	540 075	26 331	2 688	2 418	3 120

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstaket är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum	Balkong/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift 1 (kr)	Utplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ till andelstal för årsavgifter (%)	Årsavgift för telefoni/ bredband (kr)	Årsavgift TV/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
2-1401	34,0	1	RoK	1 836 000	559 000	8 900	2 403 900	0,330	26 331	2 688	2 418	3 120
2-1402	54,0	2	RoK	2 536 000	634 000	36 550	3 206 550	0,487	38 859	2 688	3 462	3 120
2-1403	30,5	1	RoK	1 516 000	479 000	17 950	2 012 950	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1404	30,5	1	RoK	1 516 000	479 000	4 400	1 999 400	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1405	30,5	1	RoK	1 572 000	493 000	4 400	2 069 400	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1406	55,0	2	RoK	2 568 000	642 000	28 250	3 238 250	0,495	39 497	2 688	3 515	3 120
2-1407	34,0	1	RoK	1 836 000	559 000	8 900	2 403 900	0,330	26 331	2 688	2 418	3 120
2-1501	34,0	1	RoK	1 880 000	570 000	8 900	2 458 900	0,330	26 331	2 688	2 418	3 120
2-1502	54,0	2	RoK	2 608 000	652 000	29 000	3 289 000	0,487	38 859	2 688	3 462	3 120
2-1503	30,5	1	RoK	1 556 000	489 000	4 400	2 049 400	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1504	30,5	1	RoK	1 556 000	489 000	4 400	2 049 400	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1505	30,5	1	RoK	1 612 000	503 000	4 400	2 119 400	0,303	24 177	2 688	2 239	3 120
2-1506	55,0	2	RoK	2 644 000	661 000	134 650	3 439 650	0,495	39 497	2 688	3 515	3 120
2-1507	34,0	1	RoK	1 880 000	570 000	8 900	2 458 900	0,330	26 331	2 688	2 418	3 120
3-1101	32,5	1	RoK	1 528 000	482 000	9 000	2 019 000	0,319	25 454	2 688	2 345	3 120
3-1102	61,5	2	RoK	2 488 000	622 000	153 600	3 263 600	0,546	43 567	2 688	3 855	3 120
3-1103	106,5	5	RoK	4 556 000	1 539 000	38 750	6 133 750	0,898	71 653	2 688	6 195	6 600
3-1201	32,5	1	RoK	1 568 000	492 000	78 700	2 138 700	0,319	25 454	2 688	2 345	3 120
3-1202	72,0	3	RoK	2 876 000	969 000	47 300	3 892 300	0,628	50 110	2 688	4 400	5 400
3-1203 ⁹	107,0	4	RoK	4 572 000	1 543 000	41 400	6 156 400	0,902	71 973	2 688	6 222	5 400
3-1301	32,5	1	RoK	1 612 000	503 000	15 100	2 130 100	0,319	25 454	2 688	2 345	3 120
3-1302	72,0	3	RoK	2 972 000	993 000	83 600	4 048 600	0,628	50 110	2 688	4 400	5 400

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser.

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.⁹ Inklusive tillval av utfyringsdel med kokvrå

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift 1 (kr)	Utplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	
	(m ²)						(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
3-1303 ⁹	107,0	4	RoK	4 712 000	1 578 000	1 800	6 291 800	0,902	1 476 204	71 973	2 688	6 222	5 400
3-1401	32,5	1	RoK	1 656 000	514 000	15 100	2 185 100	0,319	522 072	25 454	2 688	2 345	3 120
3-1402	72,0	3	RoK	3 068 000	1 017 000	104 700	4 189 700	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
3-1403 ⁹	107,0	4	RoK	4 852 000	1 613 000	228 550	6 693 550	0,902	1 476 204	71 973	2 688	6 222	5 400
3-1501	32,5	1	RoK	1 696 000	524 000	15 100	2 235 100	0,319	522 072	25 454	2 688	2 345	3 120
3-1502	72,0	3	RoK	3 160 000	790 000	55 000	4 005 000	0,628	1 027 779	50 110	2 688	4 400	5 400
3-1503 ⁹	107,0	4	RoK	4 992 000	1 248 000	123 400	6 363 400	0,902	1 476 204	71 973	2 688	6 222	5 400
4-1001	48,0	2	RoK	1 584 000	396 000	35 650	2 015 650	0,440	720 100	35 109	2 688	3 150	3 120
4-1002	37,0	1,5	RoK	1 384 000	346 000	17 850	1 747 850	0,354	579 353	28 246	2 688	2 578	3 120
4-1101	79,5	3	RoK	2 836 000	709 000	208 050	3 753 050	0,686	1 122 701	54 738	2 688	4 786	5 400
4-1102	55,0	2	RoK	1 856 000	464 000	33 500	2 353 500	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
4-1103	52,0	2	RoK	1 788 000	447 000	10 900	2 245 900	0,471	770 834	37 582	2 688	3 356	3 120
4-1104	92,0	4	RoK	4 012 000	1 203 000	149 200	5 364 200	0,784	1 283 087	62 557	2 688	5 437	5 400
4-1105	95,5	4	RoK	3 732 000	1 033 000	131 500	4 896 500	0,812	1 328 911	64 791	2 688	5 623	5 400
4-1201	83,5	4	RoK	3 344 000	1 036 000	105 150	4 485 150	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
4-1202	55,0	2	RoK	2 224 000	656 000	18 200	2 898 200	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
4-1203	52,0	2	RoK	2 140 000	735 000	13 700	2 888 700	0,471	770 834	37 582	2 688	3 356	3 120
4-1204	92,5	4	RoK	3 900 000	1 175 000	10 300	5 085 300	0,788	1 289 633	62 876	2 688	5 464	5 400
4-1205	95,5	4	RoK	3 900 000	1 175 000	13 700	5 088 700	0,812	1 328 911	64 791	2 688	5 623	5 400
4-1301	83,5	4	RoK	3 452 000	863 000	50 550	4 365 550	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
4-1302	55,0	2	RoK	2 296 000	674 000	69 850	3 039 850	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
4-1303	52,0	2	RoK	2 208 000	752 000	13 700	2 973 700	0,471	770 834	37 582	2 688	3 356	3 120

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser⁷ Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.⁸ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁹ Inklusive tillval av utrymningsdel med kokvrå

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Balkong/ rum ⁵ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift 1 (kr)	Utplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal ⁷ för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
4-1304	92,5	4 RoK	3 980 000	1 195 000	47 980	5 222 980	0,788	1 289 633	62 876	2 688	5 464	5 400
4-1305	95,5	4 RoK	3 980 000	1 195 000	21 700	5 196 700	0,812	1 328 911	64 791	2 688	5 623	5 400
4-1401	83,5	4 RoK	3 564 000	1 091 000	24 300	4 679 300	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
4-1402	55,0	2 RoK	2 368 000	692 000	41 500	3 101 500	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
4-1403	52,0	2 RoK	2 276 000	569 000	77 650	2 922 650	0,471	770 834	37 582	2 688	3 356	3 120
4-1404	92,5	4 RoK	4 064 000	1 016 000	194 300	5 274 300	0,788	1 289 633	62 876	2 688	5 464	5 400
4-1405	95,5	4 RoK	4 060 000	1 215 000	21 700	5 296 700	0,812	1 328 911	64 791	2 688	5 623	5 400
4-1501	83,5	4 RoK	3 672 000	1 118 000	255 750	5 045 750	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
4-1502	55,0	2 RoK	2 440 000	610 000	53 900	3 103 900	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
4-1503	52,0	2 RoK	2 344 000	586 000	14 900	2 944 900	0,471	770 834	37 582	2 688	3 356	3 120
4-1504	92,5	4 RoK	4 140 000	1 235 000	54 700	5 429 700	0,788	1 289 633	62 876	2 688	5 464	5 400
4-1505	95,5	4 RoK	4 140 000	1 235 000	324 800	5 699 800	0,812	1 328 911	64 791	2 688	5 623	5 400
5-1001	50,5	2 RoK	1 728 000	432 000	12 850	2 172 850	0,459	751 195	36 625	2 688	3 276	3 120
5-1002	53,5	2 RoK	1 704 000	426 000	28 950	2 158 950	0,483	790 473	38 540	2 688	3 436	3 120
5-1003	48,0	2 RoK	1 752 000	438 000	1 600	2 191 600	0,440	720 100	35 109	2 688	3 150	3 120
5-1101	29,0	1 RoK	1 172 000	293 000	2 550	1 467 550	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
5-1102	40,5	1,5 RoK	1 576 000	394 000	64 100	2 034 100	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120
5-1103	76,0	3 RoK	2 820 000	705 000	108 300	3 633 300	0,659	1 078 513	52 583	2 688	4 606	5 400
5-1104	83,5	4 RoK	3 108 000	777 000	74 700	3 959 700	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1105	41,0	1,5 RoK	1 592 000	398 000	14 350	2 004 350	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
5-1201	29,0	1 RoK	1 404 000	451 000	12 850	1 867 850	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
5-1202	40,5	1,5 RoK	1 868 000	467 000	1 950	2 336 950	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift 1 (kr)	Utplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
5-1203	83,5	4	RoK	3 344 000	1 036 000	132 200	4 512 200	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1204	84,0	4	RoK	3 464 000	1 066 000	155 400	4 685 400	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
5-1205	41,0	1,5	RoK	1 888 000	562 000	55 300	2 505 300	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
5-1301	29,0	1	RoK	1 444 000	461 000	79 150	1 984 150	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
5-1302	40,5	1,5	RoK	1 924 000	571 000	800	2 495 800	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120
5-1303	83,5	4	RoK	3 452 000	1 063 000	263 400	4 778 400	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1304	84,0	4	RoK	3 576 000	1 094 000	19 550	4 689 550	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
5-1305	41,0	1,5	RoK	1 940 000	485 000	214 050	2 639 050	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
5-1401	29,0	1	RoK	1 480 000	470 000	53 550	2 003 550	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
5-1402	40,5	1,5	RoK	1 976 000	554 000	15 050	2 545 050	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120
5-1403	83,5	4	RoK	3 564 000	1 091 000	120 450	4 775 450	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1404	83,5	4	RoK	3 684 000	921 000	166 900	4 771 900	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1405	41,0	1,5	RoK	1 996 000	549 000	24 950	2 569 950	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
5-1501	29,0	1	RoK	1 520 000	480 000	5 600	2 005 600	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
5-1502	40,5	1,5	RoK	2 028 000	507 000	130 900	2 665 900	0,381	623 541	30 401	2 688	2 757	3 120
5-1503	83,5	4	RoK	3 672 000	1 118 000	172 400	4 962 400	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1504	83,5	4	RoK	3 796 000	1 149 000	212 200	5 157 200	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
5-1505	41,0	1,5	RoK	2 048 000	572 000	7 450	2 627 450	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1001	51,5	2	RoK	2 040 000	510 000	30 350	2 580 350	0,467	764 288	37 263	2 688	3 329	3 120
6-1002	55,0	2	RoK	2 004 000	501 000	74 900	2 579 900	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
6-1101	29,0	1	RoK	1 340 000	335 000	66 950	1 741 950	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
6-1102	41,0	1,5	RoK	1 796 000	449 000	96 300	2 341 300	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1103	83,5	4	RoK	3 472 000	868 000	51 500	4 391 500	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
6-1104	76,5	3	RoK	2 900 000	725 000	14 650	3 639 650	0,663	1 085 059	52 902	2 688	4 633	5 400

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel	
6-1105	41,0	1,5	RoK	B	1 796 000	449 000	18 000	2 263 000	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1201	29,0	1	RoK	B	1 380 000	345 000	52 550	1 777 550	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
6-1202	41,0	1,5	RoK	B	1 852 000	463 000	7 900	2 322 900	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1203	84,0	4	RoK	B,B	3 576 000	894 000	184 100	4 654 100	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1204	84,0	4	RoK	B,B	3 464 000	866 000	146 500	4 476 500	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1205	41,0	1,5	RoK	B	1 852 000	463 000	45 950	2 360 950	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1301	29,0	1	RoK	B	1 416 000	354 000	28 700	1 798 700	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
6-1302	41,0	1,5	RoK	B	1 904 000	476 000	7 850	2 387 850	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1303	84,0	3	RoK	B,B	3 684 000	921 000	114 800	4 719 800	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1304	84,0	4	RoK	B,B	3 576 000	894 000	60 400	4 530 400	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1305	41,0	1,5	RoK	B	1 904 000	476 000	57 900	2 437 900	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1401	29,0	1	RoK	B	1 456 000	364 000	12 050	1 832 050	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
6-1402	41,0	1,5	RoK	B	1 960 000	490 000	10 200	2 460 200	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
6-1403	84,0	4	RoK	B,B	3 796 000	949 000	61 300	4 806 300	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1404	84,0	4	RoK	B,B	3 684 000	921 000	41 850	4 646 850	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
6-1405	41,0	1,5	RoK	B	1 960 000	490 000	31 200	2 481 200	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1001	51,5	2	RoK	U	2 040 000	510 000	1 200	2 551 200	0,467	764 288	37 263	2 688	3 329	3 120
7-1002	55,0	2	RoK	U	2 004 000	501 000	73 000	2 578 000	0,495	810 112	39 497	2 688	3 515	3 120
7-1101	29,0	1	RoK	B	1 340 000	335 000	10 300	1 685 300	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
7-1102	41,0	1,5	RoK	B	1 796 000	449 000	39 150	2 284 150	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1103	83,5	4	RoK	B,U	3 456 000	864 000	112 300	4 432 300	0,718	1 175 072	57 291	2 688	4 998	5 400
7-1104	92,0	4	RoK	B,U	3 604 000	901 000	151 700	4 656 700	0,784	1 283 087	62 557	2 688	5 437	5 400

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum	Balkong/ Uteplats	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2 Tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷ till andelstal för årsavgifter	Årsavgift för TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel		
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)		
7-1105	41,0	1,5	RoK	B	1 796 000	449 000	2 340 450	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1201	29,0	1	RoK	B	1 380 000	345 000	1 759 350	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
7-1202	41,0	1,5	RoK	B	1 852 000	463 000	2 339 800	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1203	84,0	3	RoK	B,B	3 464 000	866 000	4 333 400	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
7-1204	99,5	5	RoK	B,B	4 080 000	1 020 000	5 120 300	0,843	1 379 645	67 265	2 688	5 829	6 600
7-1205	41,0	1,5	RoK	B	1 852 000	463 000	2 399 200	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1301	29,0	1	RoK	B	1 416 000	354 000	1 842 650	0,291	476 248	23 220	2 688	2 159	3 120
7-1302	41,0	1,5	RoK	B	1 904 000	476 000	2 447 100	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
7-1303	84,0	4	RoK	B,B	3 576 000	894 000	4 763 800	0,722	1 181 618	57 610	2 688	5 025	5 400
7-1304	99,5	5	RoK	B,B	4 164 000	1 041 000	5 241 700	0,843	1 379 645	67 265	2 688	5 829	6 600
7-1305	41,0	1,5	RoK	B	1 904 000	476 000	2 410 000	0,385	630 087	30 720	2 688	2 784	3 120
8-1001	54,0	2	RoK	U	2 024 000	506 000	2 561 900	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1002	89,0	4	RoK	U	3 204 000	1 001 000	4 205 000	0,761	1 245 445	60 722	2 688	5 284	5 400
8-1101	86,5	4	RoK	U	3 292 000	923 000	4 287 500	0,741	1 212 713	59 126	2 688	5 151	5 400
8-1102	54,0	2	RoK	B	2 004 000	701 000	2 777 750	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1103	54,0	2	RoK	B	2 004 000	701 000	2 730 750	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1104	89,0	4	RoK	B	3 320 000	930 000	4 348 550	0,761	1 245 445	60 722	2 688	5 284	5 400
8-1201	98,0	5	RoK	B	4 084 000	1 221 000	5 325 000	0,831	1 360 006	66 307	2 688	5 750	6 600
8-1202	54,0	2	RoK	B	2 056 000	714 000	2 782 700	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1203	54,0	2	RoK	B	2 056 000	714 000	2 833 500	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1204	89,0	3	RoK	B	3 436 000	859 000	4 406 650	0,761	1 245 445	60 722	2 688	5 284	5 400
8-1301	98,0	5	RoK	B	4 164 000	1 041 000	5 238 900	0,831	1 360 006	66 307	2 688	5 750	6 600

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, B,U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser⁷ Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.⁸ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Balkong/ rum ⁵ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2 Tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ till andelstal för årsavgifter (%)	Årsavgift för årsavgifter (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
8-1302	54,0	2 RoK	2 124 000	681 000	119 300	2 924 300	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1303	54,0	2 RoK	2 124 000	531 000	174 350	2 829 350	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1304	89,0	4 RoK	3 556 000	989 000	29 050	4 574 050	0,761	1 245 445	60 722	2 688	5 284	5 400
8-1401	98,0	5 RoK	4 244 000	1 261 000	301 800	5 806 800	0,831	1 360 006	66 307	2 688	5 750	6 600
8-1402	54,0	2 RoK	2 196 000	649 000	129 650	2 974 650	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1403	54,0	2 RoK	2 196 000	549 000	6 800	2 751 800	0,487	797 019	38 859	2 688	3 462	3 120
8-1404	72,5	3 RoK	2 900 000	725 000	31 500	3 656 500	0,632	1 034 325	50 429	2 688	4 426	5 400
diff.							-0,016	-26 196	-1286			
SUMMA	11 243,5		481 856 000	135 464 000	11 052 680	628 372 680	100,000	163 659 000	7 979 228	502 656		765 240

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong, B,B = 2 Balkonger, B,B,B = 3 Balkonger, U = Uteplats, B,U = Balkong och uteplats, B,U,U = Balkong och 2 uteplatser⁷ Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.⁸ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	151,5
2	149,5
	301,0

F. NYCKELTAL I GENOMSnitt

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	70 444 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	55 888 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 176 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel)	710 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	113 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	822 kr
Driftkostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	445 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	21 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	2 777 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	39 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	551 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	84 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	144 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

2023013002682

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 979 228	8 418 086	8 881 080	9 369 540	9 884 864	10 082 562	11 131 963	12 290 586
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 267 896	1 293 254	1 319 119	1 345 501	1 372 411	1 399 860	1 545 558	1 706 421
Årsavgift kr/m²	822	864	907	953	1 001	1 021	1 127	1 245
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	2 437 250	2 485 995	2 535 715	2 586 429	2 638 158	2 690 921	2 970 994	3 280 218
Summa intäkter	11 684 374	12 197 334	12 735 914	13 301 470	13 895 434	14 173 342	15 648 515	17 277 225
Driftskostnader	4 998 426	5 098 395	5 200 362	5 304 370	5 410 457	5 518 666	6 093 053	6 727 223
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	399 915
Fastighetsskatt garagelokaler	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	131 651	145 354
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	53 510	54 580	55 672	56 785	57 921	59 079	65 228	72 017
Summa	161 510	164 740	168 035	171 396	174 824	178 320	196 880	617 287
Kapitalkostnader								
Räntor (inklusive räntegaranti)	5 237 088	5 206 688	5 176 288	5 145 888	7 193 655	7 150 905	6 869 655	6 588 405
Avskrivningar	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790
Summa kostnader	16 258 814	16 331 613	16 406 475	16 483 443	18 640 726	18 709 681	19 021 378	19 794 705
Årets resultat ¹	-4 574 440	-4 134 278	-3 670 561	-3 181 973	-4 745 292	-4 536 339	-3 372 863	-2 517 480
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	337 350	350 844	364 878	379 473	394 652	410 438	499 360	607 548
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	337 350	688 194	1 053 072	1 432 545	1 827 196	2 237 634	4 549 621	7 362 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-4 574 440	-4 134 278	-3 670 561	-3 181 973	-4 745 292	-4 536 339	-3 372 863	-2 517 480
Årets avskrivning	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790	5 861 790
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 287 350	1 727 512	2 191 229	2 679 817	1 116 498	1 325 451	2 488 927	3 344 310
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-950 000	-950 000	-950 000	-950 000	-950 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	437 350	777 512	1 241 229	1 729 817	166 498	75 451	1 238 927	2 094 310
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	437 350	1 214 862	2 456 090	4 185 907	4 352 405	4 427 856	8 260 604	17 782 648
Skuldsättning värde garagelokaler	10 800 000	11 016 000	11 236 320	11 461 046	11 690 267	11 924 073	13 165 140	14 535 378
Skuldsättning värde uthyrningslokaler	5 351 000	5 458 020	5 567 180	5 678 524	5 792 094	5 907 936	6 522 839	7 201 741
Låneskuld	163 659 000	162 709 000	161 759 000	160 809 000	159 859 000	158 909 000	152 659 000	146 409 000

Förutsättningar

Årsavgifterna enligt schablon höjs med 5,5 % per år under år 2-5, d.v.s totalt 22 %. Därefter höjs årsavgifterna med 2 % årligen under år 6-16. Hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Årsavgifterna efter förbrukning och lika belopp per lägenhet höjs med 2 % per år 2-16.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering om 950 000 kr år 1-5. Amortering om 1 250 000 kr år 6-16. Därefter en progressiv amortering med uppräkningsfaktor om 2,0 %.

Medelräntan är 4,5 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2025013002685

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	822	864	907	953	1001	1021	1127	1245
Antagen räntenivå + 1%	822	900	980	1061	1183	1163	1263	1375
Antagen räntenivå + 2%	822	937	1053	1170	1329	1304	1399	1505
Antagen räntenivå - 1%	822	828	834	845	819	880	992	1115
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	822	869	917	968	1022	1048	1189	1356
Antagen inflationsnivå + 2%	822	873	927	984	1044	1077	1257	1484
Antagen inflationsnivå - 1%	822	859	897	938	981	995	1071	1148

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

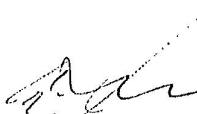
Antagen räntenivå är 4,5 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och upplåtelseavgift 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 utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
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.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas succesivt under de första fyra åren och årsavgift enligt schablon beräknas höjas med cirka 22 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Täby den 18 januari 2023

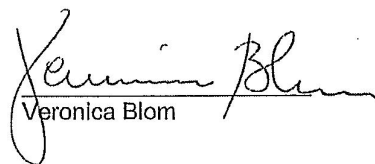
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SCILLA 1



Göran Svanström



Bo Wolwan



Veronica Blom

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-01-18 för bostadsrättsföreningen Scilla 1, org. nr: 769638-4366.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

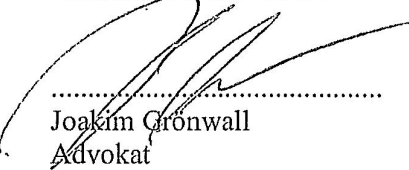
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

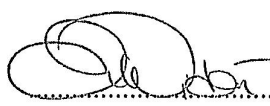
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm 2023-01-24


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
112 28 Stockholm


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2023-01-24 för Brf Scilla 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2022-03-03
Registreringsbevis		2022-09-13
Uppdragsavtal med bilagor inkl avtal om överlåtelse andelar i Täby P.2 ek förening (exkl ritningar)		2020-12-21
Tillvalsbelopp trapphus 1-8		odaterad
Tilläggsavtal till uppdragsavtal (andel i solcellsanläggning)		2022-11-18
Tilläggsavtal 2 till uppdragsavtal (räntegaranti)		2023-01-02
Avtal om överlåtelse av solkraftsverksamhet		2022-10-21
Andelsavtal för delägare i solkraftsanläggning		2022-10-21
Samarbetsavtal för drift av solkraftsanläggning		2022-10-21
Kreditoffert		2020-09-11
Bekräftelse höjd belåning		2020-12-02
Bekräftelse ändrad amortering		2022-08-23
Ränteindikation		2023-01-02
Amorteringsplan 76 år		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2022-01-18
Beräkning av taxeringsvärde		2022-01-21
Bygglov	2021-01-12 och	2021-09-09
Startbesked	2021-01-26 och	2021-11-30
Info från kontrollansvarig		2022-08-30
Försäljningsläge samt förtydligande lokalhyror		2022-08-30
Beräknad årlig avkastning Karlskrona solpark för BRF Scilla 1		2021-01-25
Adressförslag, Täby kommun		2021-02-19
Beräkning latent skatt		2020-12-16
Bekräftelse från Skanska genom Peter Isacson		2022-02-11
Registreringsbevis för bekräftelse av att Täby P.2 ek. förening har upplösts genom fusion och uppgått i Brf Scilla 1		2021-08-03
Energiberäkning sammanställning, Charles Caure, uppdaterad jan 2023		odaterad
Lägenheter per trapphus (bekräftar BOA, RoK, balkong, uteplats)		2022-02-16
Bekräftelse att dok. Lägenheter per trapphus gäller före kontraktsritningar		2022-02-17
Utlåtande från projektutvecklare på Skanska för intäkt lokaler		2022-08-30
Utlåtande från projektutvecklare på Skanska för intäkt extern solcellspark		2022-08-30

2023013002686

As
sew