

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 drifvar 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 <sup>2</sup> (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 11 244 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 301 m <sup>2</sup> (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 (lokaler 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.
Soppantering:	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, betonggolv och målade väggar. Cykelplatser finns i garaget, i separata cykelrum och på förgårdsmark, betonggolv och målade väggar. Lägenhetsförråd finns i källarplan, betonggolv 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 <sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	-1 600 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>792 031 680 <sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> 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 erlägga 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti <sup>3</sup>	Amortering <sup>4</sup> (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
<b>Summa</b>	<b>163 659 000</b>			<b>7 364 655</b>	<b>-2 127 567</b>	<b>950 000</b>	<b>6 187 088</b>
Insatser	481 856 000						
Upplåtelseavgifter	146 516 680						
<b>Summa Finansiering</b>	<b>792 031 680</b>						

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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. amorteringar**

Enligt föregående sida **6 187 088**

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> 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	
Fastighetskötsel, 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	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>4 998 426</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	53 510	
Fastighetsskatt garage	108 000	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>161 510</b>

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	502 656
Årsavgifter hushållsel, se även not 2 nedan <sup>2</sup>	765 240
Intäkter garageplatser <sup>3</sup>	1 361 340
Hysesintäkter lokaler <sup>4</sup>	782 400
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	53 510
Solcellspark i Karlskrona <sup>5</sup>	240 000
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>11 684 374</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Förutsatt hyresnivå garanteras av Skanska Sverige AB under tre år.

<sup>5</sup> 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.



**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
Driftskostnader 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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	7 979 228	8 418 086	8 881 080	9 369 540	9 884 864	10 082 562	11 131 963	12 290 586
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	1 267 896	1 293 254	1 319 119	1 345 501	1 372 411	1 399 860	1 545 558	1 706 421
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	822	864	907	953	1 001	1 021	1 127	1 245
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	2 437 250	2 485 995	2 535 715	2 586 429	2 638 158	2 690 921	2 970 994	3 280 218
<b>Summa intäkter</b>	<b>11 684 374</b>	<b>12 197 334</b>	<b>12 735 914</b>	<b>13 301 470</b>	<b>13 895 434</b>	<b>14 173 342</b>	<b>16 648 518</b>	<b>17 277 225</b>
<b>Driftskostnader</b>	4 998 426	5 098 395	5 200 362	5 304 370	5 410 457	5 518 666	6 093 053	6 727 223
<b>Övriga kostnader</b>								
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
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor (inklusive räntegaranti)	5 237 088	5 206 688	5 176 288	5 145 888	7 193 655	7 150 905	6 859 655	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
<b>Summa kostnader</b>	<b>16 268 814</b>	<b>16 331 613</b>	<b>16 406 475</b>	<b>16 483 443</b>	<b>18 640 728</b>	<b>18 708 881</b>	<b>19 021 378</b>	<b>19 794 705</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-4 574 440</b>	<b>-4 134 278</b>	<b>-3 670 561</b>	<b>-3 181 973</b>	<b>-4 745 292</b>	<b>-4 536 339</b>	<b>-3 372 863</b>	<b>-2 517 480</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	337 350	350 844	364 878	379 473	394 652	410 438	499 360	607 548
Accumulerad 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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
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
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	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
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>437 350</b>	<b>777 512</b>	<b>1 241 229</b>	<b>1 729 817</b>	<b>166 498</b>	<b>75 451</b>	<b>1 238 927</b>	<b>2 094 310</b>
<b>Kassabehållning inkl. fondavsättning</b>	437 350	1 214 862	2 456 090	4 185 907	4 352 405	4 427 856	8 260 604	17 782 648
Taxeringsvärde 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
Taxeringsvärde 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
<b>Länestuld</b>	<b>163 659 000</b>	<b>162 709 000</b>	<b>161 759 000</b>	<b>160 809 000</b>	<b>159 859 000</b>	<b>158 909 000</b>	<b>152 659 000</b>	<b>146 409 000</b>

**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.

<sup>1</sup> 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

2023013002685

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

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

Antagen räntenivå är 4,5 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

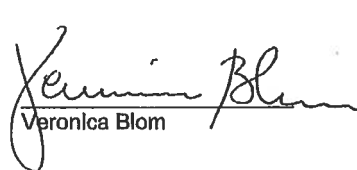
1. Medlem som Innehar bostadsrätt ska erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens 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.

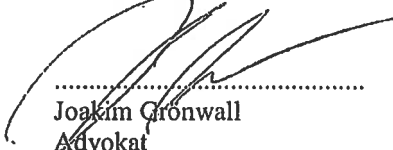
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna 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 Stocholm

## 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

*Handwritten signature*