

Reg 7809

256583/18

## **Ekonomisk Plan**

### **Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup**

**Organisationsnummer 769633-5517**

### **Svedala**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

**Registrerades av Bolagsverket 2018-05-16**

2018-05-23-K00741491

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup som har sitt säte i Svedala och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-12-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 6 radhuslängor i två plan om sammanlagt 24 bostadsrättslägenheter samt parkeringsplatser och miljöhus på fastigheten Svedala Tejarp 6:142.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i MERS Mark i Klågerup I AB från MERS Holding i Öresund AB den 17 augusti 2017. Bolagets enda tillgång var fastigheterna;

-del av Svedala Tejarp 6:133, 6:137

-Svedala Tejarp 6:107, 6:108, 6:109, 6:110, 6:111, 6:112, 6:113 och 6:114

samt där tillhörande totalentreprenadavtal. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från MERS MARK i Klågerup AB genom transportköp den 18 augusti 2017. Föreningen har sedan förvärvat ytterligare en del av fastighet, Svedala Tejarp 14:1 den 12 januari 2018.

Fastigheterna har sammanlagts till Svedala Tejarp 6:142 efter avslutad Lantmäteriförrättning den 11 april 2018. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Svedala Tejarp 6:142) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (66.071.000 kr) vid förvärvstidpunkten.

Föreningen har erhållit godkänd slutbesiktning av entreprenaden 2018-04-24 samt slutbesked från Svedala kommun 2018-04-26 angående färdigställande av föreningens hus och fastställt den slutliga kostnaden på extra föreningsstämma 2018-05-08.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske i slutet av maj 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på slutlig kostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2018.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa (Fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Svedala Tejarp 6:142
<b>Adresser</b>	Jacob Hanssons väg 19-31 och 35-57, udda nummer Mårten Bengtssons väg 1 A-E
<b>Tomternas areal</b>	6 401 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 172 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	6 radhus längor i två plan
<b>Byggår</b>	2018
<b>Antal bostadslägenheter</b>	24 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Friköpta tomter
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Individuella värmepumpar med återvinning på luften Golvvärme
Ventilationssystem	Frånluft med värmeväxlare (FX) som lägenhetsaggregat
Multimedia	Fiberanslutning till samtliga bostäder
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	24 st carport samt 9 st p-platser varav 2 st är Hep
Förråd	24 förråd i egen byggnad
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betongprefab
Ytterväggar	Betongprefab
Lägenhetsskiljande väggar	Betongprefab
Innerväggar i lägenheten	Gips
Bjälklag	Betongprefab
Yttertak	Sedum
Ytterdörr	Målad säkerhetsdörr
Fönster	Trä/Aluminium
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
<b>Generell</b>	
Golv	Eklamell
Väggar	Målade
Tak	Målat
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten
<b>Hall</b>	Keramiska fogplattor golv vid lägenhetsdörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

2018-05-23 - X00741493

**Kök**

Vitmålade luckor  
Bänkskiva laminat med infälld diskho  
Spishäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys  
Diskmaskin  
Mikrovågsugn

**Bad/tvätt/wc**

Keramiska fogplattor på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett och tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar

**Förvaring**

Tvättmaskin och torktumlare  
Klädkammare med hyllinredning och klädstång, övrigt se generell beskrivning

2018-05-23-X00741494

### C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	6 189 000
Förvärv fastighet	8 071 000
Totalentreprenad	58 000 000
Likvidreserv, räntereserv	255 000
<b>Slutlig kostnad</b>	<b>72 515 000</b>

### D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	25 782 000
Markvärde	5 064 000
<b>Totalt</b>	<b>30 846 000</b>

### E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	28 235 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,27% **
Amortering	1,25%
Belopp amortering per år	352 938
Räntekostnad år 1	640 935
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>993 872</b>

\*Preliminär ränta

\*\*viktat genomsnitt

Finansiering	
Insatser	44 280 000
Föreningens lån	28 235 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>72 515 000</b>

Nykeltal	
Slutlig kostnad per kvm (BOA)	33 386
Lån per kvm (BOA)	13 000
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	20 387
Årsavgift per kvm (BOA)	592
Driftskostnader per kvm (BOA)	124
Tillägg avgifter per kvm, carport+VA (BOA)	87
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	213
Kassaflöde per kvm (BOA)	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 172

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	603 970
Räntor	640 935
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 244 905</b>

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel - ej hushålls	30 000	14
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna efter förbrukning	0	0
Värme - bekostas av brhavarna (eget abonnemang)	0	0
Avfall	40 000	18
Fastighetsförsäkring	26 000	12
Fastighetskötsel	44 000	20
Ekonomisk förvaltning	39 000	18
Arvode (revision+styrelse)	25 000	12
Löpande underhåll/diverse	65 000	30
<b>Summa drift:</b>	<b>269 000</b>	<b>124</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	109 000	50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>0</b>

*Fastigheten bedöms få värdeår 2018 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>378 000</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 285 472
Carport (300 kr/mån, 24 platser)	86 400
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 371 872</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 285 472
Insats	44 280 000

Lgh nr	Adress	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	VA kr/mån*	Carport kr/mån*	Andelstal
1	Jacob Hanssons väg 57	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
2	Jacob Hanssons väg 55	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
3	Jacob Hanssons väg 53	4	86	1 695 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
4	Jacob Hanssons väg 51	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
5	Jacob Hanssons väg 49	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
6	Mårten Bengtssons väg 1E	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
7	Mårten Bengtssons väg 1D	4	86	1 695 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
8	Mårten Bengtssons väg 1C	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
9	Mårten Bengtssons väg 1B	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
10	Mårten Bengtssons väg 1A	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
11	Jacob Hanssons väg 47	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
12	Jacob Hanssons väg 45	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
13	Jacob Hanssons väg 43	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
14	Jacob Hanssons väg 41	4	86	1 895 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
15	Jacob Hanssons väg 31	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
16	Jacob Hanssons väg 29	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
17	Jacob Hanssons väg 27	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
18	Jacob Hanssons väg 39	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
19	Jacob Hanssons väg 37	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
20	Jacob Hanssons väg 35	5	104	1 995 000	61 551	5 129	400	300	0,04788
21	Jacob Hanssons väg 25	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
22	Jacob Hanssons väg 23	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
23	Jacob Hanssons väg 21	4	86	1 795 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
24	Jacob Hanssons väg 19	4	86	1 895 000	50 898	4 242	340	300	0,03959
<b>24 lgh</b>			<b>2 172</b>	<b>44 280 000</b>	<b>1 285 472</b>	<b>107 123</b>	<b>8 520</b>	<b>7 200</b>	<b>1,00000</b>

### \*Förklaring avgifter

Avgiften är exklusivt hushållsel, värme, VA samt bredband (egna abonnemang tecknas av respektive bostadsrättshavare).

En carport per lägenhet är obligatorisk och debiteras separat av föreningen.

Föreningen har ett abonnemang för VA och varje lägenhet har undermätare, förbrukning mäts separat och debiteras av föreningen. Inledningsvis debiteras ett schablonbelopp.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.

## I. Ekonomisk prognos

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 172	Rak amortering 80 år
Kvm BR	2 172	

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Genomsnittsränta</i>	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	28 235 000	27 882 063	27 529 125	27 176 188	26 823 250	26 470 313	26 117 375	25 764 438	25 411 500	25 058 563	24 705 625	24 352 688	23 999 750	23 646 813	23 293 875	22 940 938
<b>KOSTNADER</b>																
Ränta	640 935	632 923	624 911	616 899	608 888	600 876	592 864	584 853	576 841	568 829	560 818	552 806	544 794	536 783	528 771	520 759
Avskrivningar	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970
Driftkostnader	269 000	274 380	279 868	285 465	291 174	296 998	302 938	308 996	315 176	321 480	327 909	334 468	341 157	347 980	354 940	362 039
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252 334
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 513 905</b>	<b>1 511 273</b>	<b>1 508 749</b>	<b>1 506 335</b>	<b>1 504 032</b>	<b>1 501 844</b>	<b>1 499 773</b>	<b>1 497 820</b>	<b>1 495 988</b>	<b>1 494 280</b>	<b>1 492 698</b>	<b>1 491 244</b>	<b>1 489 922</b>	<b>1 488 733</b>	<b>1 487 681</b>	<b>1 739 102</b>
<b>INTÄKTER</b>																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	592	604	616	628	641	653	667	680	693	707	721	736	751	766	781	797
Årsavgifter	1 285 472	1 311 181	1 337 405	1 364 153	1 391 436	1 419 265	1 447 650	1 476 603	1 506 135	1 536 258	1 566 983	1 598 323	1 630 289	1 662 895	1 696 153	1 730 076
Carport (300 kr/mån, 24 platser)	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	97 300	99 246	101 231	103 256	105 321	107 428	109 576	111 768	114 003	116 283
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 371 872</b>	<b>1 399 309</b>	<b>1 427 296</b>	<b>1 455 842</b>	<b>1 484 958</b>	<b>1 514 658</b>	<b>1 544 951</b>	<b>1 575 850</b>	<b>1 607 367</b>	<b>1 639 514</b>	<b>1 672 304</b>	<b>1 705 750</b>	<b>1 739 865</b>	<b>1 774 663</b>	<b>1 818 156</b>	<b>1 846 359</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-142 033</b>	<b>-111 964</b>	<b>-81 454</b>	<b>-50 493</b>	<b>-19 074</b>	<b>12 813</b>	<b>45 178</b>	<b>78 030</b>	<b>111 379</b>	<b>145 234</b>	<b>179 607</b>	<b>214 506</b>	<b>249 944</b>	<b>285 929</b>	<b>322 475</b>	<b>107 257</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>																
Årets resultat enligt ovan	-142 033	-111 964	-81 454	-50 493	-19 074	12 813	45 178	78 030	111 379	145 234	179 607	214 506	249 944	285 929	322 475	107 257
Återföring avskrivningar	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970
Amorteringar lån	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938
Amortering i % per år	1,35%	1,27%	1,28%	1,30%	1,32%	1,33%	1,35%	1,37%	1,39%	1,41%	1,43%	1,45%	1,47%	1,49%	1,52%	1,54%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>109 000</b>	<b>139 069</b>	<b>169 579</b>	<b>200 540</b>	<b>231 959</b>	<b>263 846</b>	<b>296 211</b>	<b>329 063</b>	<b>362 412</b>	<b>396 267</b>	<b>430 640</b>	<b>465 539</b>	<b>500 977</b>	<b>536 962</b>	<b>573 508</b>	<b>358 290</b>
Avsättning till yttre underhåll	-109 000	-111 180	-113 404	-115 672	-117 985	-120 345	-122 752	-125 207	-127 711	-130 265	-132 870	-135 528	-138 238	-141 003	-143 823	-146 700
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>27 889</b>	<b>56 176</b>	<b>84 868</b>	<b>113 974</b>	<b>143 501</b>	<b>173 459</b>	<b>203 856</b>	<b>234 701</b>	<b>266 002</b>	<b>297 769</b>	<b>330 011</b>	<b>362 738</b>	<b>395 959</b>	<b>429 685</b>	<b>211 590</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>255 000</b>															
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>364 000</b>	<b>503 069</b>	<b>672 649</b>	<b>873 188</b>	<b>1 105 147</b>	<b>1 368 993</b>	<b>1 665 204</b>	<b>1 994 267</b>	<b>2 356 679</b>	<b>2 752 946</b>	<b>3 183 586</b>	<b>3 649 125</b>	<b>4 150 102</b>	<b>4 687 064</b>	<b>5 260 572</b>	<b>5 618 861</b>
<b>Akkumulerad yttre underhållsfond</b>	<b>109 000</b>	<b>220 180</b>	<b>333 584</b>	<b>449 255</b>	<b>567 240</b>	<b>687 585</b>	<b>810 337</b>	<b>935 544</b>	<b>1 063 254</b>	<b>1 193 520</b>	<b>1 326 390</b>	<b>1 461 918</b>	<b>1 600 156</b>	<b>1 741 159</b>	<b>1 884 982</b>	<b>2 031 682</b>



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Genomsnittsränta (1,1 %)</i>	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%
<i>Inflationsomgående</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Kapitalskuld</b>	28 235 000	27 882 063	27 529 125	27 176 188	26 823 250	26 470 313	26 117 375	25 764 438	25 411 500	25 058 563	24 705 625	24 352 688	23 999 750	23 646 813	23 293 875	22 940 938
<b>KOSTNADER</b>																
Ränta	923 285	911 743	900 202	888 661	877 120	865 579	854 038	842 497	830 956	819 415	807 874	796 333	784 792	773 251	761 710	750 169
Avskrivningar	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970
Driftkostnader	269 000	274 380	279 868	285 465	291 174	296 998	302 938	308 996	315 176	321 480	327 909	334 468	341 157	347 980	354 940	362 039
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252 334
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 796 255</b>	<b>1 790 094</b>	<b>1 784 040</b>	<b>1 778 097</b>	<b>1 772 265</b>	<b>1 766 547</b>	<b>1 760 946</b>	<b>1 755 464</b>	<b>1 750 103</b>	<b>1 744 865</b>	<b>1 739 754</b>	<b>1 734 771</b>	<b>1 729 919</b>	<b>1 725 201</b>	<b>1 720 620</b>	<b>1 968 512</b>
<b>INTÄKTER</b>																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	592	604	616	628	641	653	667	680	693	707	721	736	751	766	781	797
Årsavgifter	1 285 472	1 311 181	1 337 405	1 364 153	1 391 436	1 419 265	1 447 630	1 476 603	1 506 135	1 536 258	1 566 983	1 598 323	1 630 289	1 662 895	1 696 153	1 730 076
Carport (300 kr/mån, 24 platser)	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	97 300	99 246	101 231	103 256	105 321	107 428	109 576	111 768	114 003	116 283
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 371 872</b>	<b>1 399 309</b>	<b>1 427 296</b>	<b>1 455 842</b>	<b>1 484 958</b>	<b>1 514 658</b>	<b>1 544 951</b>	<b>1 575 850</b>	<b>1 607 367</b>	<b>1 639 514</b>	<b>1 672 304</b>	<b>1 705 750</b>	<b>1 739 865</b>	<b>1 774 663</b>	<b>1 810 156</b>	<b>1 846 359</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-424 383</b>	<b>-390 784</b>	<b>-356 745</b>	<b>-322 255</b>	<b>-287 307</b>	<b>-251 890</b>	<b>-215 996</b>	<b>-179 614</b>	<b>-142 736</b>	<b>-105 351</b>	<b>-67 450</b>	<b>-29 021</b>	<b>9 946</b>	<b>49 461</b>	<b>89 536</b>	<b>-122 153</b>
<b>Kassaflödesräkning</b>																
Årets resultat enligt ovan	-424 383	-390 784	-356 745	-322 255	-287 307	-251 890	-215 996	-179 614	-142 736	-105 351	-67 450	-29 021	9 946	49 461	89 536	-122 153
Återföring avskrivningar	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970	603 970
Amorteringar	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938	-352 938
Amortering i % per år	1,25%	1,27%	1,28%	1,30%	1,32%	1,33%	1,35%	1,37%	1,39%	1,41%	1,43%	1,45%	1,47%	1,49%	1,52%	1,54%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-173 350</b>	<b>-139 752</b>	<b>-105 712</b>	<b>-71 222</b>	<b>-36 274</b>	<b>-857</b>	<b>35 837</b>	<b>71 419</b>	<b>108 297</b>	<b>145 682</b>	<b>183 583</b>	<b>222 012</b>	<b>260 979</b>	<b>300 494</b>	<b>340 569</b>	<b>128 880</b>
Avsättning till yttre underhåll	-109 000	-111 180	-113 404	-115 672	-117 985	-120 345	-122 752	-125 207	-127 711	-130 265	-132 870	-135 528	-138 238	-141 003	-143 823	-146 700
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-282 350</b>	<b>-250 932</b>	<b>-219 115</b>	<b>-186 894</b>	<b>-154 259</b>	<b>-121 202</b>	<b>-87 714</b>	<b>-53 788</b>	<b>-19 414</b>	<b>15 417</b>	<b>50 713</b>	<b>86 485</b>	<b>122 741</b>	<b>159 491</b>	<b>196 746</b>	<b>-17 819</b>
<b>Ärtaavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>																
Ränta +1%	722	719	717	714	712	709	707	705	702	700	698	696	694	692	690	805
Ränta +2%	852	848	843	839	835	831	827	823	819	816	812	808	805	801	798	910
Inflation +1%	592	592	593	593	594	595	596	597	598	600	601	603	605	607	609	746
Inflation +2%	592	594	595	598	600	602	605	608	612	615	619	624	628	633	638	799

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för ~~planens~~ <sup>planens</sup> upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättsinnehavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme (el) samt bredband.
2. Föreningen har ett abonnemang för VA och varje lägenhet har undermätare, förbrukning mäts separat och debiteras av föreningen. Inledningsvis debiteras ett schablonbelopp.
3. En carport per lägenhet är obligatorisk och debiteras separat av föreningen.
4. Bostadsrätthavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrätthavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrätthavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrätthavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

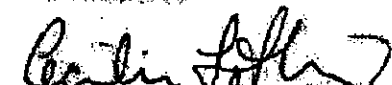
Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup

Svedala den 8 maj 2018

  
Hans Andersson

  
Adrian Srokowski

  
Cecilia Löfberg

## INTYG EKONOMISK PLAN

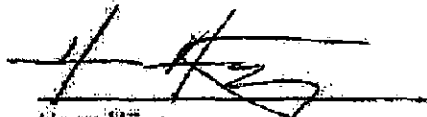
Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup (org.nr 769633-5517) daterad 2018-05-08, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, som baseras på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Föreningens hus ligger i så nära anslutning till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättslavarna kan ske och minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att dessa förutsättningar är uppfyllda. Platsbesök har inte gjorts eftersom ett besök på fastigheten inte ansetts tillföra något av betydelse.

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

Malmö 2018-05-15



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovan nämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring.

Bilägges: Förteckning över tillgängliga handlingar

2018-05-23-X00741500

Bilagga till inbyggnadsplan 2018-05-15, avseende ekonomisk plan för Brf Kvadrat i Klågerup (769633-5517).

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis skapat 2017-08-30
- Stadgar registrerade 2017-05-24
- Under rättelse om avslutad fastighetsreglering, Lantmäteriet, 2018-04-11
- Finansieringsoffert, Swedbank, 2018-02-28
- Relationsritningar
- Bygglövsbeslut, Svedala kommun, 2017-05-18
- Beslut angående överklagat bygglövsbeslut, Länsstyrelsen, 2017-08-09
- Energiberäkning, Structor, 2017-06-13
- Aktieöverlåtelseavtal (AOA) mellan MERS Holding i Öresund AB och Brf Kvadrat i Klågerup angående köp av MERS Mark i Klågerup 1 AB, 2017-08-17
- Tillägsavtal till AOA 2017-12-28
- Totalentreprenadkontrakt mellan City Entreprenad i Malmö AB och MERS Mark Klågerup 1 AB, 2017-12-28
- Transportköpeavtal mellan Vinninge Fastighets AB och MERS Mark Klågerup 1 AB avseende fastigheterna Svedala Tejarp 6:107-114, 6:133 och del av 6:137, 2017-08-18
- Transportköpeavtal mellan Svedala kommun och MERS Mark i Klågerup 1 AB avseende del av fastigheten Svedala Tejarp 14:1, 2018-01-12
- Slutbesiktningsutlåtande, Byggnadsundersökningar AB, 2018-04-27
- Slutbesked, Svedala kommun, 2018-04-26
- Protokoll från extra föreningsstämma angående slutkostnad, 2018-05-08
- Garanti slutkostnad och osålda lägenheter, 2018-05-08
- Offert teknisk förvaltning, SBC, 2018-02-16
- Offert ekonomisk förvaltning, SBC, 2018-02-16
- Försäkringsbrev, Trygg Hansa, 2018-04-13
- Värdeutlåtande, Våningen & Villan Fastighetsförmedling, 2018-04-18
- Avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fotodokumentation

2018-05-23-X00741501

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 8 maj 2018 för Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup, 769633-5517.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

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

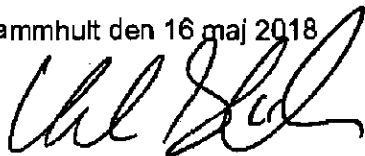
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 16 maj 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2018-05-16, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup, 769633-5517**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2017-08-30
- Stadgar, registrerade 2017-05-24
- Underrättelse om avslutad fastighetsreglering, 2018-04-11
- Finansieringsoffert, Swedbank, 2018-02-28
- Bygglövsbeslut, 2017-05-18
- Aktieöverlåtelseavtal mellan MERS Holding i Öresund AB och Brf Kvadrat, 2017-08-17
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-28
- Totalentreprenadkontrakt mellan City Entreprenad i Malö AB och MERS Mark Klågerup 1 AB, 2017-12-28
- Transportköpsavtal mellan Vinninge Fastighets AB och MERS Mark i Klågerup 1 AB, 2017-08-18
- Transportköpsavtal mellan Svedala kommun och MERS Mark i Klågerup 1 AB, 2018-01-12
- Besiktningsutlåtande slutbesiktning med bilagor, Byggnadsundersökningar AB, 2018-04-27
- Slutbesked Svedala kommun, 2018-04-26
- Protokoll extra stämma, 2018-05-08
- Taxeringsberäkning
- Energiberäkning Structor, 2017-06-13
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-05-08
- Ritningar, situationsplan samt bilder
- Värdeutlåtande, Våningen och Villan Fastighetsförmedling, 2018-04-18
- Avskrivningsplan
- Offert förvaltning SBC, 2018-02-16
- Försäkringsbrev Trygg Hansa, 2018-04-13

2018-05-23-X00741503