

Registrerad av Bolagsverket 2017-02-14**Ekonomisk Plan****Bostadsrättsföreningen Käglinge Park****Organisationsnummer 769630-3655****Malmö**

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

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Preliminär beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens utgifter
 - G. Föreningens inkomster
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Käglinge Park, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-07-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i SWS Projekt AB från Käglinge Holding AB, vars enda tillgång är fastigheten Malmö Käglinge 5:214, den 15 maj 2016. I samband med förvärvet av aktierna blev fastigheten direktägd av föreningen (2016-05-15). Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Föreningen har 2016-05-15 tecknat ett totalentreprenadavtal med Käglinge Projekt AB för uppförandet av de 21 bostadsrätterna.

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 driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari/februari månad 2017.

Föreningen har erhållit interimistiskt slutbesked (2017-02-08) angående färdigställande och fastställt den slutliga kostnaden på extra föreningsstämma 2017-02-08. Vissa markarbeten har inte kunnat slutföras pga årstiden (gräsmatta, häckar samt asfalt). Som säkerhet för att dessa arbeten kommer att färdigställas så lämnar Skånevärden Holding AB samt Karlsson Equity Holding AB en moderbolagsgaranti om sammanlagt 900.000 kr.

Inflyttning kommer att ske i februari månad 2017. Upplåtelseavtal ska tecknas så snart Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Käglinge 5:214
Adress:	Pilebjersvägen 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38
Tomtareal:	6.669 kvm
Bostadsareal:	1.559,8 kvm
Byggnadens utformning:	5 radhuslängor i anslutning till varandra
Byggår	2017
Antal bostadslägenheter	21 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Parkering	I anslutning till varje radhus
Avfall	Gemensamt miljöhus

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsstomme	Trästomme
Fasad	Vit puts
Bjälklag	Träbjälklag
Fönster	Aluminiumfönster, treglas
Yttertak	Mörkgrå betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i varje bostadsrätt
Grund	Platta på mark med golvvärme

RUMSBESKRIVNING

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall/kpr	Klinkers	Målade	Vitmålat gipstak	Garderob + klädhängare
Vardagsrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	
Kök	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	Köksinredning med släta, målade luckor och bänkskivor. Kakel mellan bänk- och väggskåp. Kyl/frys, Underbyggnadsugn, spishäll och fläkt.
Bad/tvätt, Wc/	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Badrumsskåp Tvättmaskin och kondensumlare.
Sovrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	I lägenheter finns garderob med skjutdörrar.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv Fastighet (genom bolagspaketering AB)	10 039 000
Totalentreprenad inkl. byggherre mm	30 041 000
Tilläggsköpeskillning AB*	12 000 000
Likvidreserv	220 000
Slutlig kostnad (inkl. likvidreserv)	52 300 000

* Om den totala kostnaden för projektet blir högre eller lägre kommer tilläggsköpeskillningen att justeras därefter.

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde- preliminärt beräknat	22 007 000
varav byggnadsvärde	16 652 000
varav markvärde	5 355 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	6 338 334	6 338 333	6 338 333	19 015 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,00%	2,50%	3,00%	2,50% **
Amortering	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Belopp amortering per år	31 692	31 692	31 692	95 075
Räntekostnad år 1	126 767	158 458	190 150	475 375
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	158 458	190 150	221 842	570 450

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 3,0% år 11.

Finansiering	
Insatser	33 285 000
Föreningens lån	19 015 000
Summa finansiering	52 300 000

Nyckeltal	
Slutlig kostnad per kvm	33 530
Belåning per kvm	12 191
Genomsnittsinsats per kvm	21 339
Driftskostnader per kvm år 1	137
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	559

F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 560

Driftkostnader		<i>kr/kvm</i>
Elförbrukning - enbart gemensam, ej hushåll	10 000	6
Vatten och avlopp	0	0
Uppvärmning	0	0
Avfall	30 000	19
Fastighetsförsäkring	15 000	10
Fastighetskötsel	48 000	31
Ekonomisk Förvaltning	40 000	26
Arvodet (revisor+styrelse)	20 000	13
Löpande underhåll/övrigt	50 000	32
Summa drift:	213 000	137

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	80 000	51

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift **	0	0

**Fastigheten bedöms få värdeår 2017 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa utgifter(drift underhållsfond skatter svgifter)	293 000
--	----------------

G. Föreningens inkomster

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	872 450	559
Summa intäkter:	872 450	

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	872 450
Insatser	33 285 000

Lägenhet nr	Lgharea kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
11	88,7	1 795 000	47 955	3 996	0,05497
12	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
13	58,7	1 295 000	34 491	2 874	0,03953
14	58,7	1 295 000	34 491	2 874	0,03953
15	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
16	88,7	1 825 000	47 955	3 996	0,05497
21	88,7	1 845 000	47 955	3 996	0,05497
22	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
23	58,7	1 345 000	34 491	2 874	0,03953
31	74,8	1 595 000	41 838	3 487	0,04795
32	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
33	74,8	1 595 000	41 838	3 487	0,04795
41	74,8	1 595 000	41 838	3 487	0,04795
42	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
43	74,8	1 625 000	41 838	3 487	0,04795
51	88,7	1 895 000	47 955	3 996	0,05497
52	74,8	1 575 000	41 838	3 487	0,04795
53	58,7	1 345 000	34 491	2 874	0,03953
54	58,7	1 345 000	34 491	2 874	0,03953
55	74,8	1 595 000	41 838	3 487	0,04795
56	88,7	1 845 000	47 955	3 996	0,05497
21 lgh	1 559,8	33 285 000	872 450	72 704	1,00000

Observera att bostadsrättshavarna bekostar själva hushållsel, uppvärmning, bredband/TV samt VA. Dessutom har varje bostadsrättshavare skötselansvar (inkluderar snöröjning) för den upplåtta marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 560	
Kvm BR	1 560	

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<i>Genomsnittsränta</i>	2,50%	2,55%	2,60%	2,65%	2,70%	2,75%	3,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	19 015 000	18 919 925	18 820 232	18 715 695	18 606 081	18 491 143	17 827 073

KOSTNADER

Ränta	475 375	482 458	489 326	495 966	502 364	508 506	534 812
Avskrivningar	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800
Driftkostnader	213 000	217 260	221 605	226 037	230 558	235 169	259 646
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	992 175	1 003 518	1 014 731	1 025 803	1 036 722	1 047 476	1 098 258

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	559	571	582	594	605	618	682
Årsavgifter	872 450	889 899	907 697	925 851	944 368	963 255	1 063 512
Summa intäkter	872 450	889 899	907 697	925 851	944 368	963 255	1 063 512

Årets resultat	-119 725	-113 619	-107 034	-99 952	-92 354	-84 220	-34 746
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-119 725	-113 619	-107 034	-99 952	-92 354	-84 220	-34 746
Återföring avskrivningar	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800
Amorteringar lån	-95 075	-99 693	-104 536	-109 614	-114 939	-120 522	-152 780
Amortering i % per år	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,65%	0,86%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	89 000	90 488	92 230	94 234	96 507	99 058	116 274
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	9 000	8 888	8 998	9 337	9 912	10 731	18 754

Ingående saldo kassa	220 000						
Ackumulerat saldo kassa	309 000	399 488	491 717	585 951	682 458	781 515	849 520
Ackumulerat yttre underhåll	80 000	161 600	244 832	329 729	416 323	504 650	593 497

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Genomsnittsränta (+1 %)	3,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,70%	3,75%	4,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	19 015 000	18 919 925	18 820 232	18 715 695	18 606 081	18 491 143	17 827 073

KOSTNADER

Ränta	665 525	671 657	677 528	683 123	688 425	693 418	713 083
Avskrivningar	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800
Driftkostnader	213 000	217 260	221 605	226 037	230 558	235 169	259 646
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 182 325	1 192 717	1 202 934	1 212 960	1 222 783	1 232 387	1 276 529

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	559	571	582	594	605	618	682
Årsavgifter	872 450	889 899	907 697	925 851	944 368	963 255	1 063 512
Summa intäkter	872 450	889 899	907 697	925 851	944 368	963 255	1 063 512

Årets resultat	-309 875	-302 818	-295 237	-287 109	-278 415	-269 132	-213 017
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-309 875	-302 818	-295 237	-287 109	-278 415	-269 132	-213 017
Återföring avskrivningar	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800	303 800
Amorteringar	-95 075	-99 693	-104 536	-109 614	-114 939	-120 522	-152 780
Amortering i % per år	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,65%	0,86%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-101 150	-98 712	-95 973	-92 923	-89 554	-85 854	-61 997
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-181 150	-180 312	-179 205	-177 820	-176 148	-174 180	-159 517

Årsavgift vid;

Ränta +1%	675	686	697	708	718	729	784
Ränta +2%	797	807	817	828	838	848	898
Inflation +1%	554	567	580	594	607	621	693
Inflation +2%	554	569	584	600	616	632	719

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal.

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 uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

- Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende el (värme), bredband samt VA.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.

Föreningen kommer i årsredovisningen att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Käglinge Park

Malmö den 8 februari 2017



Ola Wihlborg



Henrik Spak



Jonas Svensson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Käglinge Park (org.nr 769630-3655) daterad 2017-02-08, 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 tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

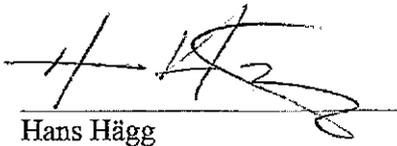
Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kap. 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar:

- Stadgar
- Registreringsbevis 206-07-07
- Fastighetsutdrag InfoTrader 2017-01-30
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd 2017-01-31
- Slutbesked (interimistiskt) Malmö stad 2017-02-08
- Stämmoprotokoll avseende slutlig kostnad 2017-02-08
- Färdigställandegaranti (markarbeten) 2017-02-08
- Taxeringsvärdesberäkning
- Aktieöverlåtelseavtal 2016-05-15
- Totalentreprenadavtal 2016-05-15
- Avtal ekonomisk förvaltning Amentum Syd AB 2017-01-25
- Offert företagsförsäkring Länsförsäkringar 2017-01-10

Malmö 2017-02-09


Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 8 februari 2017 för Bostadsrättsföreningen Käglinge Park, 769630-3655.

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.

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

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.

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 9 februari 2017



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg, 2017-02-08 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Käglinge Park

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

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Allmän Fastighetsinformation Malmö Käglinge 5:214
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2017-01-31
- Aktieöverlåtelseavtal
- Totalentreprenadavtal
- Offert försäkring från Länsförsäkringar
- Avtal för redovisningstjänster, Amentum Syd AB
- Taxeringsberäkning
- Garanti ang interimistiskt slutbesked, 2017-02-08
- Interimistiskt slutbesked, 2017-02-08
- Stämmoprotokoll avseende slutlig kostnad, 2017-02-08