

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-07

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Optimalahem i Skegrie  
(769635-6448)

Upprättad i maj 2018 av



Svensk Borätt

# Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
  - 2 Beskrivning av fastigheten
  - 3 Anskaffningskostnad och finansiering
  - 4 Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
  - 5 Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar
  - 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
  - 7 Insatser och årsavgifter
  - 8 Ekonomisk prognos
  - 9 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
- Intyg
- Bilagor
- Registreringsbevis
  - Stadgar
  - Fastighetsutdrag
  - Beräkning av taxeringsvärde
  - Situationsplan

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB

Baltzarsgatan 37

211 36 Malmö

Tel. 040-611 99 60

E-post: [info@svenskboratt.se](mailto:info@svenskboratt.se)

[www.svenskboratt.se](http://www.svenskboratt.se)

# 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie (769635-6448) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Trelleborg Skegrie 41:134.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på från säljaren erhållna drifts-, förvärvs- och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som är ett väl motsvarar nuvarande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekonomiska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni-juli 2018.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske i september-oktober 2019.

## **Planens offentlighet**

BRL 3 kap. 5 § Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trelleborg Skegrie 41:134	
Adress	Preliminärt Maj-Lisa Grönbergs väg, 231 93 Skegrie	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	3 572 kvm	
Bostadsyta	1 842 kvm	
Byggnadsutformning	Sex byggnadskroppar med sammanlagt 15 radhus	
Byggnadsår	2019	
Försäkring	Fullvärde	
Typkod	230 Småhusenhet, gruppsumråde efter omtaxering	
Taxeringsvärde	Preliminärt 15 420 000 kr. Varav markvärde 2 760 000 kr och byggnadsvärde 12 660 000 kr.	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund	Isolerad platta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme.
	Ytterväggar	Isolerad träregelstomme med målad panel.
	Yttertak	Brädat tak med underlags- och ytpapp.
	Innerväggar	Träregelstomme, med gips på var sida.
	Värme	Frånluftsvärmepump för uppvärmning av tappvarmvatten och golvvärme på bottenvåning samt av vattenburna radiatorer på ovanvåning.
	Ventilation	Tilluft i springventiler i fönster och vägg och frånluften ventileras ut genom frånluftsvärmepumpen som återvinner värmen i luften.
	Ei	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje bostad.
	TV/Internet	Bostäderna är anslutna till fiber från lokal leverantör.
	Ytterdörr	Trä, målad.
	Fönster/fönsterdörr	Aluminiumklädd utsida och vitmålat trä invändigt.
	Förråd	Oisolerad träregelstomme, platta på mark.
	Belysning	Fast takbelysning i bad, klädvård och wc. Bad och wc har spegel med lampa. Bänkbelysning under överskåp i kök. I varje förråd finns en lampa monterad. Ytterbelysning i tak vid huvudentré, vid uteplats och på förråd.
	Trädgård	Uteplats med trädäck i tryckimpregnerat. Gräsmatta på baksida och häck i tomtgräns.
Framsida	Uteplats avgränsas med plank med höjd ca 1,8 m. Plattläggning på gångar, asfalt alternativt betongplattor på parkeringsytor. Vid egen sophantering finns inklädnad med tryckimpregnerat virke alternativt planterad häck runt förvaring av sopkärl.	
Kortfattad rumsbeskrivning	Entré	Golv: Klinker. Väggar: Målade släta. Inredning: Garderob med hyllplan och klädstång.
	Kök	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Inredning: Inredning från Ballingslöv. Köksmaskiner i rostfritt från Siemens, kyl samt frys, diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikrovågsugn och keramisk induktionshäll.

Vardagsrum och allrum ovanvåning	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
Sovrum	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
Badrum	Golv: Klinker. Väggar: Kakel. Inredning: Handfat med kommod samt spegel och belysning från Ballingslöv, wc, duschvägg med klarglas och belysningsarmatur i tak.
Tvättstuga	Golv: Klinker. Väggar: Målade. Inredning: Inredning från Ballingslöv. Fjärrvärmväxlare och FTX-aggregat, tvättmaskin och torktumlare från Siemens, städskåp och belysningsarmatur. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.

*Mindre avvikelser kan uppkomma avseende yta, utseende eller utförande till följd av ändrade förhållanden som inte är kända vid planens upprättade eller som är föranledda av byggtekniska omständigheter.*

### 3. Anskaffningskostnad och finansiering

#### Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 57 447 000 kr, varav 24 522 000 kr finansieras via lån och 32 925 000 kr via insatser.

#### Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränteprognos över tiden beskrivs närmare i avsnittet Ekonomisk prognos.

Anskaffningskostnad				
Anskaffningskostnad				57 447 000
Vari ingår bl.a. köpeskilling, entreprenadkostnad, förvärv av aktier, konsultkostnad och lagfartskostnad.				
Finansieringsplan				
		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	24 522 000	2,20%	539 484	245 220
Insatser	32 925 000			
Totalt	57 447 000			
Preliminärt taxeringsvärde				
		%	Mark	Byggnad
Bostäder	15 420 000	100	2 760 000	12 660 000
Taxeringsvärde beräknat enligt Skatteverkets hemsida.				
Omfattning				
Fastigheten omfattar 1 842 kvm bostadsyta och 3 572 kvm markyta.				

## 4. Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

### Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	969 434	969 434
Summa intäkter	969 434	969 434
<b>Drift- och underhållskostnader</b>		
Administrativ förvaltning	50 000	50 000
Försäkring (15 kr/kvm)	27 630	27 630
Revision	15 000	15 000
Övriga driftkostnader (25 kr/kvm)	46 050	46 050
Summa driftkostnader (ca 75 kr/kvm)	138 680	138 680
<b>Kapitalkostnader och amortering</b>		
Räntekostnader fastighetslån	539 484	539 484
Avskrivning	471 647	
Amortering		245 220
Summa kapitalkostnader	1 011 131	784 704
Kostnader totalt	1 149 811	923 384
Bokföringsmässigt resultat/årets kassaflöde	-180 377	46 050
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	46 050	

## 5. Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

### Avskrivningar

Enligt bokföringslagen ska avskrivningar göras på byggnad. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat. Den ekonomiska planen bygger på att föreningen tillämpar linjär avskrivning i sin redovisning.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	15 420 000
Mark	2 760 000
Byggnad	12 660 000
Byggnadens andel	82,10%
Anskaffningskostnad	57 447 000
Byggnadsvärde (avskrivningsunderlag)	47 164 658
Avskrivning	471 647

### Avsättningar

Årligen avsätts 46 050 kr, motsvarande 25 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en fond för yttre underhåll.

### Amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar 1 % av det ursprungliga lånebeloppet årligen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningens ekonomi.

Lån	24 522 000
Amortering	1,0 %

År	Belopp	Rest
1	245 220	24 276 780
2	245 220	24 031 560
3	245 220	23 786 340
4	245 220	23 541 120
5	245 220	23 295 900
6	245 220	23 050 680
7	245 220	22 805 460
8	245 220	22 560 240
9	245 220	22 315 020
10	245 220	22 069 800
11	245 220	21 824 580



## 6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

### Insatser

Styrelsen har beslutat insatsernas fördelning.

Se nedanstående tabell.

### Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens yta. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## 7. Insatser och årsavgifter

Detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

Lägenhet #	Antal rum	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift
1	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
2	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
3	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
4	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
5	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
6	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
7	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
8	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
9	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
10	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
11	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
12	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
13	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
14	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
15	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
Totalt: 15		1 842,0	100,00	32 925 000	17 875	969 434	80 786

Nyckeltal	
Insats	17 875 kr/kvm
Årsavgift	526 kr/kvm
Drift och föreningsräntor	393 kr/kvm
Amortering	133 kr/kvm
Belåning	13 313 kr/kvm
Avskrivning	256 kr/kvm
Anskaffningskostnad	31 187 kr/kvm
Avsättning	25 kr/kvm
Kassaflöde	25 kr/kvm

## 8. Ekonomisk prognos

### Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	539 484	577 787	615 208	651 746	687 401	722 173	882 792	833 748
Drift- och underhållskostnader	138 680	141 454	144 283	147 168	150 112	153 114	169 050	186 645
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	117 180
<b>Summa kostnader</b>	<b>678 164</b>	<b>719 241</b>	<b>759 491</b>	<b>798 914</b>	<b>837 512</b>	<b>875 287</b>	<b>1 051 842</b>	<b>1 137 573</b>
Avskrivning	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647
Intäkter								
Årsavgifter	969 434	1 011 432	1 052 621	1 093 003	1 132 578	1 171 350	1 353 197	1 444 770
<b>Årets resultat</b>	<b>-180 377</b>	<b>-179 456</b>	<b>-178 516</b>	<b>-177 558</b>	<b>-176 581</b>	<b>-175 584</b>	<b>-170 292</b>	<b>-164 449</b>

### Kassaflöde

Årsavgifter	969 434	1 011 432	1 052 621	1 093 003	1 132 578	1 171 350	1 353 197	1 444 770
Summa kostnader	678 164	719 241	759 491	798 914	837 512	875 287	1 051 842	1 137 573
Amortering	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>46 050</b>	<b>46 971</b>	<b>47 910</b>	<b>48 869</b>	<b>49 846</b>	<b>50 843</b>	<b>56 135</b>	<b>61 977</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	<b>46 050</b>	<b>93 021</b>	<b>140 931</b>	<b>189 800</b>	<b>239 646</b>	<b>290 489</b>	<b>560 369</b>	<b>858 339</b>

### Avgifter

Summa kostnader	678 164	719 241	759 491	798 914	837 512	875 287	1 051 842	1 137 573
Amortering	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220
Avsättning till underhållsfond	46 050	46 971	47 910	48 869	49 846	50 843	56 135	61 977
<b>Summa avgifter</b>	<b>969 434</b>	<b>1 011 432</b>	<b>1 052 621</b>	<b>1 093 003</b>	<b>1 132 578</b>	<b>1 171 350</b>	<b>1 353 197</b>	<b>1 444 770</b>
Årsavgift/kvm	526	549	571	593	615	636	735	784
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	526	538	549	559	568	576	603	583

Fastighetslån	24 522 000	24 276 780	24 031 560	23 786 340	23 541 120	23 295 900	22 069 800	20 843 700
Ränteartagande:	2,20%	2,38%	2,56%	2,74%	2,92%	3,10%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande: 2 %								

*Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inget annat anges.*

## 9. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

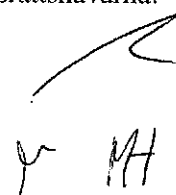
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos	526	538	549	559	568	576	603	583

Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	793	797	800	803	804	805	799	751
Räntenivå +1%	659	668	675	681	686	691	701	667

Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	526	530	532	533	533	532	514	408
Inflationsnivå +1%	526	534	541	546	550	553	556	462

## 10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Till underhållsfonden avsätts årligen 46 050 kronor för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 245 220 kronor per år.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beslutats av styrelsen.
- Föreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2017 AB, org. nr. 559065-4488, helägda bolaget Skere Exploatering AB, org. nr. 559041-7142, (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 12 819 060 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheten Trelleborg Skegrie 41:134 (nedan "**Fastigheten**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 50 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheten för 5 250 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget, Enplanshem Skåne 2017 AB, har före tillträdet av aktierna överlåtit till Bolaget samtliga projekterings- och konstruktionsritningar samt samtliga övrig information beträffande exploatering av Fastigheten.
- Utöver samtliga i föregående punkt omnämnda tillgångar har även ränteindikation från bank garanterat att kostnaderna för att uppföra och färdigställa byggnationen på Fastigheten inte kommer att överstiga kostnader som upptagits i denna ekonomiska plan. Föreningens slutliga kostnad för förvärvet av Fastigheten och byggnation å densamma är därför känd av Föreningen när upplåtelse sker.
- Föreningen skall i anslutning till att förvärv sker av aktierna i Bolaget förvärva Fastigheten från Bolaget till en köpeskilling motsvarande Fastighetens bokförda värde i Bolaget. Föreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 78 750 kronor samt dels inteckningar om 490 440 kronor. Föreningen skall därefter likvidera Bolaget. Föreningens anskaffningsvärde för aktierna i Bolaget kommer att skrivas ner när likvidation sker samtidigt som det bokförda värdet på Fastigheten kommer att skrivas upp med motsvarande belopp.
- Föreningen har ingått ett avtal med JW Hus AB om uppförande av byggnaderna på Fastigheten genom s.k. totalentreprenad jämte färdigställande av övriga åtgärder för Fastighetens färdigställande till en sammanlagd kostnad om 38 358 750 kronor.
- Under entreprenadtiden bedöms kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 450 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Skegrie är 57 447 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en föreningsstämma att hållas i Föreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.



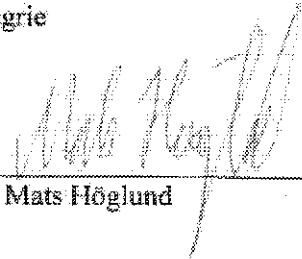
Medlemmarna i Föreningen ska gemensamt se till och arbeta för att Föreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.

I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den 24/15 2018

Styrelsen för Brf Optimalahem i Skegrie

  
Christian Rasmusson

  
Mats Höglund

  
Magnus Hertler



## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie*, org nr. 769635-6448, Trelleberg kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns sex byggnader innehållande sammanlagt 15 stycken bostäder i radhusform avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2019.

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 av oss. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bli varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsregistret.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2018-05-30

Tomelilla 2018-05-30

Lennart Björnsson

Bengt-Göran Grenander

Svefa (org nr 556730-3434)  
Nordenskiöldsgatan 6  
211 19 Malmö

B-G Grenander Consulting (org nr 556730-3067)  
Ullstorp 620  
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Båda intyggivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

# Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Situationsplan

**Ta emot din myndighetspost digitalt**

Skaffa en digital brevlåda och Mina meddelanden så kan du läsa din myndighetspost när som helst och var du än är. Läs mer på [minameddelanden.se](http://minameddelanden.se)

Christian Rasmussen  
Öresund Advokat AB  
Kalendegatan 25  
211 35 MALMÖ

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769635-6448

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- nyregistrering

**Dags att anmäla verklig huvudman!**

Nyregistrerade företag och föreningar måste anmäla verklig huvudman till Bolagsverket inom fyra veckor. Läs mer och anmäl på [bolagsverket.se](http://bolagsverket.se). Där hittar du information och filmer om vad det här innebär, vad ditt företag eller din förening måste göra och hur anmälan går till. Kom ihåg att anmäla uppgifterna inom fyra veckor!



Organisationsnummer	
769635-6448	
Objektets registreringsdatum	Huvudande firmas registreringsdatum
2017-11-16	2017-11-16
Dokumentet skapat	Sida
2017-11-16 15:33	2 (3)

Org.nummer: 769635-6448

Firma: Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie

Adress: c/o Öresund Advokat AB  
Kalendegatan 25  
211 35 MALMÖ

Säte: Skåne län, Trelleborg kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

790330-4090 Hertler, Magnus Alexander Kristofer,  
Fabriksgatan 12 Lgh 1204, 208 35 LUND

550501-4398 Höglund, Mats Tore, Barsebäcksgatan 51, 216 20 MALMÖ

630414-3917 Rasmussen, Hans Christian, Sveciagatan 21 B, 216 18 LERHAMN

**REVISOR (ER)**

620007-4453 Hultén, Ove Kristofer, Maltesholmsgatan 6, 216 19 MALMÖ

**FIRMA TECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas var för sig av  
ledamöterna

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 8 ledamöter  
med högst 3 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2017-11-16, 2017-11-20

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska  
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter  
åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems  
rätt i föreningen, på grund av en upplåtelse, kallas bostadsrätt.  
En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter  
räkenskapsårets utgång.

**REGISTRERINGSBEVIS****BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationenummer	
769635-6448	
Objektets registreringsdatum	Nuvaranda firmas registreringsdatum
2017-11-16	2017-11-16
Dokumentet skapat	Sida
2017-11-16 15:33	3 (3)

**KALLELSE**

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

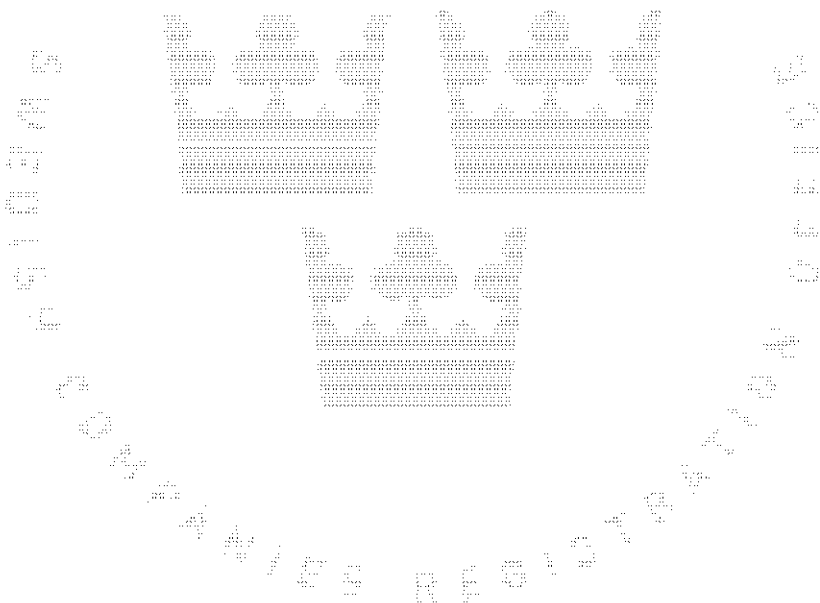
Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anlås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

**E-POSTADRESS**

christian.rasmussen@oresundadvokat.se

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*



## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie

Antagna den 8 november 2017

### § 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

### § 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. . Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### § 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom antingen utdelning brev med posten eller med e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

### § 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen

6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## § 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## § 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## § 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## § 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

### § 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

### § 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### § 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### § 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## § 15 Förändring i lägenhet

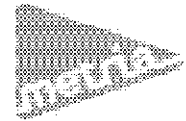
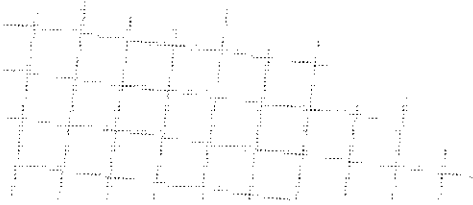
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## § 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



038 Allmän+Taxering 2018-05-18

## Fastighet

Beteckning Trelleborg Skegrie 41:134	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-04-12	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-04-20	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-05-17
---	---	--	---

Nyckel: 121102006	UUID: 698ce86c-5b9c-378d-e053-7e44ed8f5257
----------------------	---

Distrikt Bodarp	Distriktskod 101018
Socken: Bodarp, Hammarlöv	

## Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6141537.7	378940.0	TRELLEBORG
2	6141543.3	378990.1	TRELLEBORG

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	3 572 kvm	3 572 kvm	
1	1 941 kvm	1 941 kvm	
2	1 631 kvm	1 631 kvm	

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1199	1/1	1965-04-21	408
Trelleborgs Kommun			
Rådhuset 231 83 Trelleborg			

Köp (även transportköp): 1963-03-06  
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2629

## Metria FastighetSök - Trelleborg Skegrie 41:134

### Planer, bestämmelser och förelämnningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För östra delen av skegrie 41:1 "skegrie öster"	2016-03-21	1287-P389
	Lagå kraft:	1287 DP
	2017-05-10	191
	Genomf. start:	
	2017-05-11	
	Genomf. slut:	
	2032-05-10	

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

Ej taxerad, preliminär klassificering

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2018-04-12	1287-3172

#### Ursprung

Trelleborg Skegrie 41:1

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Telefon: 0771-63 63 63**



## Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2018 - 2020

### Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2018, 2019 och 2020

[← Tillbaka](#)

**Beräknat taxeringsvärde är 1 028 000 kr**

Notera: Taxeringsvärdet för småhus/radhus beräknas per enhet.

Tomtmark riktvärde, kr	* 184 000
Bostadsbyggnad riktvärde, kr	844 000
Taxeringsvärde, kr	1 028 000

\* Om det finns fler bostadsbyggnader på tomtmarken, kan tomtvärdet som beräknats här eventuellt vara missvisande. Anledningen till det är en regel som säger att när tomtmarken inte kan bilda en egen fastighet, får tomtvärdet högst bli dubbla riktvärdet av bostadsbyggnaderna på tomten. Detsamma gäller om tomtmarken ingår i ett grupphusområde och tomten inte är en egen fastighet.

### Uppgifter som du beräknat på

#### Värdeområde

Värdeområde nummer 1287900

#### Gemensamma uppgifter för tomt och bostadshus

Bebyggelse Kedjehus, parhus m.fl.

Är tomten en egen fastighet eller inte?  
(Fastighetsrättsliga förhållanden) Tomten kan bilda en egen fastighet

Tomten ingår i ett grupphusområde Ja

#### Tomt

Tomtens areal, m<sup>2</sup> 238

Avståndet till hav, sjö eller vattendrag Över 150 m (klass 4, inte strand eller strandnära)

Dricksvatten Kommunalt året om

Wc-avlopp Kommunalt

Va-klass 1

Beräknat taxeringsvärde tomtmark, kr \* 184 000

#### Bostadshus

Värdeår 2017

Boyta, totalt, m<sup>2</sup> 122

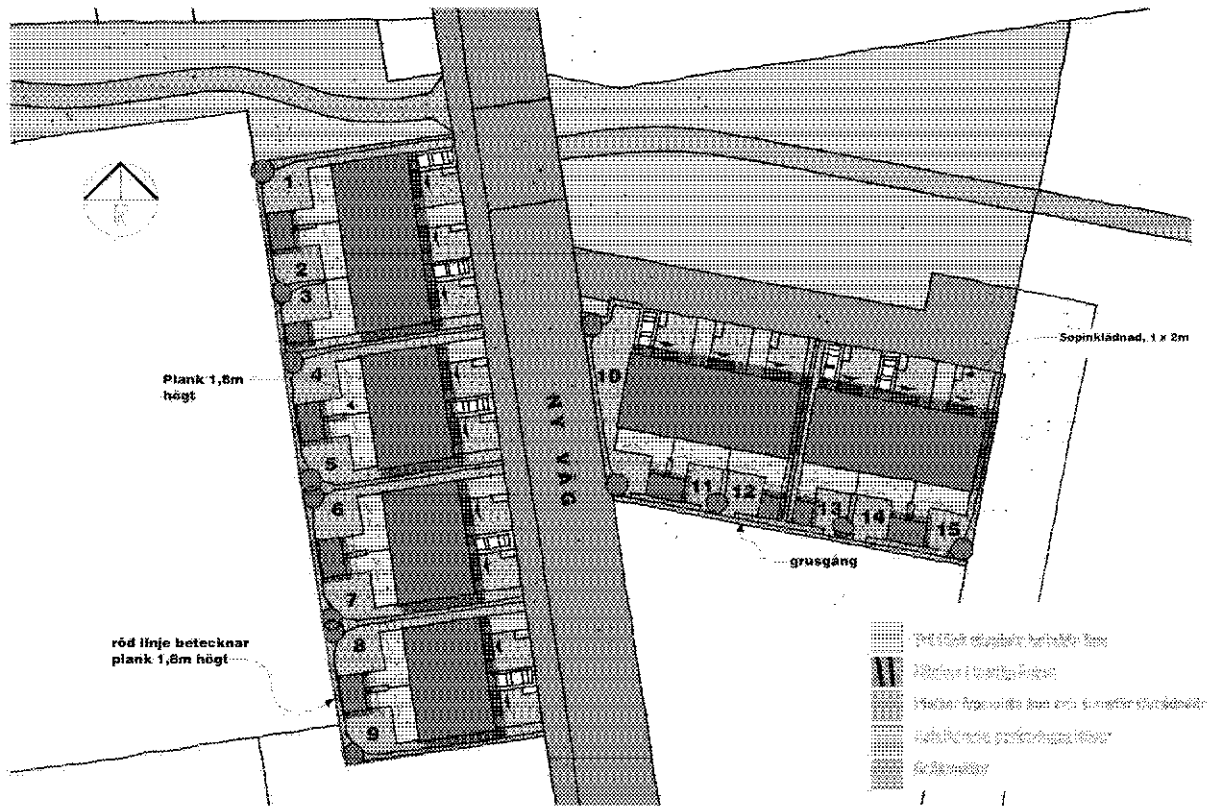
Biyta, totalt, m<sup>2</sup> 0

Värdeyta, m<sup>2</sup> 122

Standardpoäng, totalt 26

Beräknat taxeringsvärde bostadsbyggnad, kr 844 000

# Situationsplan







Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60

S:t Eriksgatan 46 C, 112 34 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö – Se Svensk Fastighetsförmedling

[www.svenskboratt.se](http://www.svenskboratt.se)