

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OPTIMALAHEM I FURULUND
K Ä V L I N G E K O M M U N**

ORG NR: 769639-7681

Upprättad 2022-05-09

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.

Fingerprint: 0228ca2f4a071ae640cc24d9dbccc3bd51b053e2eba7a9e0008a0c10c07332a36c4216b94116e52e78892387cd9db5215ad7064c0a28ac726cb0b637dd7

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
	2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	
	2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen.	
	2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta.	
	2.4 Försäkring.	
	2.5 Taxeringsvärde.	
3	SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6	FINANSIERINGSPLAN	7
	6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.	
7	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	7
	7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	
	7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter.	
8	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter	8
	8.1 Nyckeltal.	
9	EKONOMISK PROGNOs	10
10	KÄNSLIGHETSANALYS	11
11	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilaga Fastighetsutdrag.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Kontaktuppgifter

RESTATE AB

Hyllie Boulevard 34, 215 32 Malmö

Tfn. 040-611 99 60 www.restate.se

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund med organisationsnummer 769639-7681, som registrerades hos Bolagsverket 2021-04-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2022/2023 uppföra 16 hus i par- och radhusform. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 2 144 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas Q1-Q2 år 2022. Inflyttning beräknas till Q2 år 2023.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är av karaktären ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Kävlinge Furulund 2:84.
Adress:	Ej fastställt.
Kommun:	Kävlinge.
Fastigheternas areal:	3 000 m ² förrättning pågår.
Bostadsarea:	2 144 m ² BOA, uppmätt på ritning.
Byggnadsår:	2022/2023.
Byggnadens utformning:	16 hus i par- och radhusform.
Antal lägenheter:	16 lägenheter.
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening.
Bygglöv:	Ej sökt men följer detaljplan.
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q1-Q2 år 2022.
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q2 år 2023.
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag.

2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen

Grund:	Isolerad platta på mark.
Ytterväggar:	Isolerad träregelstomme med träpanel utvändigt samt gips invändigt.
Yttertak:	Brädat tak med underlagspapp och betongpannor.
Innervägg:	Träregelstomme med gips på var sida.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump för uppvärmning, tappvarmvatten och golvvärme på bottenvåning samt vattenburna radiatorer på ovanvåning.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump. Friskluft tas in via ventiler i ytterväggar och/eller med springventiler i fönster.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
El:	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje bostad.
Förråd:	Oisolerat med träregelstomme och platta på mark.
Trädgård:	Uteplats med trädäck i tryckimpregnerat virke. Gräsmatta på baksida och häck i lägenhetsgräns. Uteplats avgränsas med plank mot granne med höjd ca. 1,8 m. Entrén är plattlagd.
Fiber:	Fiber finns tillgängligt via stadsnät.
Ytterdörr:	Dörrblad och karm av trä, målad.
Förrådsdörr:	Dörrblad och karm av trä, målad.
Fönster/Fönsterdörrar:	Aluminiumklädd utsida och trä invändigt.

Inredning i bostäder

Entré:

Golv:	Klinker.
Vägg:	Målade släta innervägg.
Tak:	Målat slätt utan taklist.
Inredning:	Öppen nisch för klädhängning. Garderob eller inredning ingår ej.

Bad:

Golv:	Klinker.
Vägg:	Kakel.
Tak:	Målat slätt utan taklist.
Inredning:	Tvättställskommod 60 med spegel och belysning från Ballingslöv. Tvättställsblandare, duschväggar eller badkar. Belysningsarmatur i tak.

Klädvård:

Golv:	Klinker med sockel i samma material.
Vägg:	Målad vägg i vattenavvisande färg.
Tak:	Målat slätt utan taklist.
Inredning:	Inredning från Ballingslöv enligt ritning. Bänkskåp med infälld vask och laminatbänkskiva. Frånluftsvärmepump med ventilation. Tvättmaskin, torktumlare. Belysningsarmatur i tak.

Klädkammare:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Inredning: Belysningsarmatur.

Kök:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Övrigt: Golvsockel vitmålad.
Inredning: Inredning från Ballingslöv enligt ritning. Kakel över bänkskiva och diskbänk i kök. Köksmaskiner från Siemens i rostfritt utförande. Kyl och sval, frys, diskmaskin, inbygggnadsugn och mikro i högskåp, keramisk induktionshäll. Fläkt inbyggd i överskåp.

Vardagsrum och allrum:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.

Sovrum 1:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Inredning: Inga garderober ingår.

Sovrum 2:

Golv: Ekparkett
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Inredning: Öppen nisch för klädhängning. Garderob eller inredning ingår ej.

Sovrum 3:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Inredning: Öppen nisch för klädhängning. Garderob eller inredning ingår ej.

Sovrum 4/arbetsrum:

Golv: Ekparkett.
Vägg: Målade släta innerväggar.
Tak: Målat slätt utan taklist.
Inredning: Inga garderober ingår.

WC/Dusch:

Golv:	Klinker.
Väggar:	Kakel.
Tak:	Målat slätt utan taklist.
Inredning:	Tvättställskommod 60 med spegel och belysning från Ballingslöv, tvättställsblandare, duschplats. Belysningsarmatur i tak.

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

2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021–2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 33 888 000 kr varav bostäder 28 688 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet antas fastigheten få typkod 220, för närvarande typkod 110. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se Prognos och känslighetsanalys nedan.

Typkod: 220	<i>Bostäder</i>
Taxeringsvärde byggnad	28 688 000 kr
Taxeringsvärde mark	<u>5 200 000 kr</u>
Summa	33 888 000 kr

Totalt taxeringsvärde 33 888 000 kr

3 SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i det av Furulund 2:80 AB, 559326-6843, helägda bolaget Puruk Exploatering Sju AB, 559323-9758, som ägde fastigheterna Kävlinge Furulund 2:84 och del av Kävlinge Furulund 2:80. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark, entreprenadkostnader* och aktier	81 738 000 kr
Kassa	kr 70 000 kr
Summa att finansiera	81 808 000 kr

* *Entreprenadform: Total entreprenad*

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 81 808 000 kr i en garantiutfästelse från Furulund 2:80 AB (559326-6843).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	31 088 000 kr
Medlemmars insatser vid förvärv	50 720 000 kr
Summa	81 808 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1 % årligen. Enligt föreningens erhållna bankoffert blir den genomsnittliga räntan ca 2,37 % (rörlig ränta, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,45 % i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad fonderas och disponeras enligt styrelsens beslut.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Vidare förbinder sig Säljaren att själv eller genom annan anvisad part förvärva bostadsrätter som Köparen inte har upplåtit senast den 31 december 2022.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad		
Räntekostnad, 2,45 %		761 656 kr
Amortering, 1,0 %		310 880 kr
Planenlig avskrivning *	519 536 kr	
Driftkostnader **		
Administration	31 250 kr	
Försäkring	32 160 kr	63 410 kr
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning underhåll (40 kr/kvm) ****		85 760 kr
Summa kostnader		1 221 706 kr

- * Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad
 ** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt
 *** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
 **** Enligt föreningens stadgar § 12 ska upprättas en underhållsplan

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	1 221 706 kr
Summa intäkter	1 221 706 kr

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER

Lgh. nr	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	Totalt	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Avgift kr/mån	Årsavgift kr/kvm/år
1	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
2	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
3	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
4	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
5	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
6	134,0	6,2500%	3 295 000	3 295 000	24 590	76 357	6 363	570
7	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
8	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
9	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
10	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
11	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
12	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
13	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
14	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
15	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
16	134,0	6,2500%	3 095 000	3 095 000	23 097	76 357	6 363	570
2 144,0	100,0%		50 720 000	50 720 000	378 507	1 221 706	101 809	

Kostnaden för lägenhetens värme, hushållsel, vatten, renhållning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan. Kostnaderna är uppskattade och är individuella beroende på förbrukning.

Uppvärmning ca 3 500 kwh/år.
Hushållsel ca 5 000–6 000 kwh/år.
Vatten ca 4 700 kr/år, enligt Repab Nyckeltal.
TV/bredband ca 500 kr/mån.
Hemförsäkring ca 450 kr/mån.
Renhållningen: Kär! för restavfall 140 liter och matavfall 140 liter. Tömning 26 ggr/år. 2 050 kr/år enligt Kävlinge kommuns författningssamling.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	38 157 kr/m ²
Föreningslån	14 500 kr/m ²
Insats	23 657 kr/m ²
Driftkostnad	30 kr/m ²
Årsavgift	570 kr/m ²
Amortering	145 kr/m ²
Avskrivning	242 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

9 EKONOMISK PROGNOIS

AR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	761 656	824 827	883 521	943 863	999 790	1 057 303	1 110 463	1 165 147	1 215 541	1 267 396	1 315 022	1 241 966
Avskrivningar	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536	519 536
Driftkostnader												
Driftkostnader	63 410	64 678	65 972	67 291	68 637	70 010	71 410	72 838	74 295	75 781	77 296	85 342
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191 092
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	85 760	87 475	89 225	91 009	92 829	94 686	96 580	98 511	100 482	102 491	104 541	115 422
Amortering	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880	310 880
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 221 706	1 287 860	1 349 597	1 413 043	1 472 136	1 532 879	1 589 333	1 647 377	1 701 197	1 756 548	1 807 740	1 944 701
Årsavgift år/kr/år	570	601	629	659	687	715	741	768	793	819	843	907
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	122 896	121 181	119 431	117 647	115 827	113 970	112 076	110 145	108 174	106 165	104 115	93 234
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 221 706	1 287 860	1 349 597	1 413 043	1 472 136	1 532 879	1 589 333	1 647 377	1 701 197	1 756 548	1 807 740	1 944 701
Kassaflöde												
Inläkter	1 221 706	1 287 860	1 349 597	1 413 043	1 472 136	1 532 879	1 589 333	1 647 377	1 701 197	1 756 548	1 807 740	1 944 701
Kostnader	- 825 066	- 889 505	- 949 493	- 1 011 154	- 1 068 427	- 1 127 313	- 1 181 873	- 1 237 985	- 1 289 836	- 1 343 176	- 1 392 319	- 1 327 307
Kassaflöde för löpande drift	396 640	398 355	400 105	401 889	403 709	405 566	407 460	409 391	411 362	413 371	415 421	617 393
Amorteringar	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880	- 310 880
Summa kassaflöde	85 760	87 475	89 225	91 009	92 829	94 686	96 580	98 511	100 482	102 491	104 541	306 513
Akkumulerat kassaflöde	85 760	173 235	262 460	353 469	446 298	540 984	637 564	736 075	836 557	939 048	1 043 589	1 789 597
Prognosförutsättningar												
Räntebefattande	2,45%	2,68%	2,90%	3,13%	3,35%	3,58%	3,80%	4,03%	4,25%	4,48%	4,70%	4,70%
Räntebekning	0,23%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%											
Skattensvärde	33 888 000	34 585 760	35 257 075	35 962 217	36 661 461	37 415 050	38 163 392	38 926 660	39 705 193	40 489 297	41 309 283	45 608 786
Föreningslön	31 088 000	30 777 120	30 466 240	30 155 360	29 844 480	29 533 600	29 222 720	28 911 840	28 600 960	28 290 080	27 979 200	26 424 800

Fasigheten förvärfas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

10 KÄNSLIGHETSSANALYS

AR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå årsavgift enligt överstående prognos	1 221 706	1 287 860	1 348 597	1 413 043	1 472 136	1 532 879	1 589 333	1 647 377	1 701 197	1 756 548	1 807 740	1 944 701
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	1 221 706	1 565 631	1 654 260	1 714 597	1 770 581	1 828 215	1 881 560	1 936 495	1 987 207	2 039 448	2 087 532	2 208 949
2. Dagens räntnivå -1%	1 221 706	980 089	1 044 935	1 111 480	1 173 692	1 237 543	1 297 106	1 358 258	1 415 188	1 473 647	1 527 948	1 680 453
3. Dagens räntnivå +2%	1 221 706	1 903 403	1 958 922	2 016 150	2 069 026	2 123 551	2 173 767	2 225 613	2 273 216	2 322 349	2 367 324	2 473 197
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 221 706	1 288 352	1 352 655	1 417 745	1 478 562	1 541 112	1 599 460	1 659 487	1 715 385	1 772 909	1 826 374	2 006 454
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 221 706	1 288 369	1 346 569	1 408 433	1 465 697	1 524 962	1 579 690	1 635 958	1 687 951	1 741 421	1 790 679	1 890 866
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 221 706	1 290 844	1 355 743	1 422 539	1 485 178	1 549 671	1 610 091	1 672 325	1 730 570	1 790 591	1 846 710	2 077 198

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation
Analysen avser helår

11 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 Bostadsrättsföreningens 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.
- Inom Bostadsrättsföreningen ska följande fonder bildas:
 - Underhållsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 85 760 kronor för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 310 880 kronor per år.
- Medlemmar i Bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla Bostadsrättsföreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter andelstal.
- Bostadsrättsföreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Furulund 2:80 AB, 559326-6843, helägda bolaget Puruk Exploatering Sju AB, 559323-9758, (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 28 149 450 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheterna Kävlinge Furulund 2:84 och del av Kävlinge Furulund 2:80, ("**Fastigheterna**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 25 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheterna för 375 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget, Furulund 2:80 AB, har före tillträdet av aktierna överlåtit till Bolaget samtliga projekterings- och konstruktionsritningar samt samtliga övrig information beträffande exploatering av Fastigheterna.
- Bostadsrättsföreningens slutliga kostnad för förvärvet av fastigheterna och byggnation på desamma är därför känd av Bostadsrättsföreningen när upplåtelse sker.
- Fastigheterna förvärvas genom köp av Bolaget. Därefter överförs Fastigheterna genom s.k. underprisöverlåtelse till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastigheternas bokförda värde i Bolaget, tillika skattemässigt värde. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om Bostadsrättsföreningen ändrar syfte och säljer Fastigheterna. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till noll kronor. Den idag bedömda latent skatten uppgår till cirka 6 150 000 kronor. Bostadsrättsföreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 5 625 kronor samt dels inteckningar om 621 760 kronor. Bostadsrättsföreningen skall därefter likvidera Bolaget.
- Bostadsrättsföreningen har ingått ett avtal med JW Hus AB om uppförande av byggnaderna på Fastigheterna genom s.k. totalentreprenad jämte färdigställande av övriga åtgärder för Fastigheternas färdigställande till en sammanlagd kostnad om 51 953 600 kronor.
- Under entreprenadtiden bedöms kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 688 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Furulund inklusive ovanstående, är 81 808 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en extra stämma att hållas i Bostadsrättsföreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.

- Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att Bostadsrättsföreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.
- I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Styrelsen för Brf Optimalahem i Furulund, 769639-7681

2022-05-12

Ingrid Ersmark

Ingrid Ersmark

Mats Höglund

Mats Höglund

Erica Svensson

Erica Svensson



038 Allmän+Taxering 2022-05-03

Fastighet

Beteckning Kävlinge Furulund 2:84	UUID: 909a6a59-515e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-02-05
Nyckel: 120053006	Län- och kommunkod 1261	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-10-12
Distrikt Lackalänga-stävie	Distriktskod 101193	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-05-02

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	22 0011

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6181799.3	379789.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2512 kvm	1 2512 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559326-6843	1/1	2021-07-28	D-2021-00447759:1
Furulund 2:80 AB			
C/O Optimalahem Service Vellinge AB			
Modemgatan 6			
235 39 Vellinge			

Köp (även transportköp): 2021-07-15
Köpeskilling: 700.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Rättat d-2021-00447759:2

Anmärkning: Omfattar kävlinge furulund 2:80

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Trädsäkring	Last	Officialservitut	1261-1303.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Egnahemsområdet i furulund

Datum	Akt
1991-06-13	1261-P76
Genomf. start:	12PE
1991-07-16	
Genomf. slut:	
2001-07-15	

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 1261-P01/154

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

249496-7

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2020	607.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	607.000 SEK	2 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		1 ha

Samtaxering för registerenhet
Kävlinge Furulund 2:80, 2:84

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556166-0266 Växjö Iso-Isolering Aktiebolag Tegnaby 360 44 Ingelstad	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet åkermark 010152256.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
607.000 SEK	0012010	Produktionsförmåga normal (3)
Areal	Dränering	
2 ha	Tillfredsställande/Självdrenerad (2)	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Kävlinge Furulund S:20

Skattetal

Skattetal	Skattetyper
37/6000	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Ägostyckning ACR	1909-10-20	12-STÄ-43
Fastighetsreglering	1997-10-28	1261-626
Fastighetsreglering	2009-12-16	1261-1303
Fastighetsreglering	2012-06-12	1261-1448
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2014-05-02	1261-1470

Avskild mark

Kävlinge Furulund 2:85

Kävlinge Ringen 2-4

Kävlinge Samfälligheten 8

Ursprung

Kävlinge Stävie 13:6

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Stävie Stävie 13:25

M-Furulund Stg 464

Omregistreringsdatum Akt

1961-10-19

1983-03-01 12-KÄK-604

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund** org.nr: 769639-7681, Skåne län, Kävlinge kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 16 hus i par- och radshusform. Byggnadsår 2022-2023. Upplåtelse beräknas påbörjas Q1-Q2 år 2022. Inflyttning beräknas till Q2 år 2023. Fastighetens areal 3 000 kvm förrättning pågår.

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 övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Den totala anskaffningskostnaden är garanterad till 81 808 000 kr i en garantiutfästelse från Furulund 2:80 AB 559326-6843, som även omfattar osålda lägenheter t o m 2022-12-31. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kostnad för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar. Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Furulund 769639-7681 220503, Stadgar registrerade av Bolagsverket, Metria FastighetSök 220503, Affärsförslag Sparbanken Skåne 220422, Beräknat taxeringsvärde 2021, 2022 och 2023, Entreprenadkontrakt 220427, Aktieöverlåtelseavtal 220427, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

Sverige har vid tidpunkten för planens/kalkylens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltjämt är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.
2022-05-12 2022-05-12

Ingemar Bjerkborn
D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander
Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

EKONOMISK PLAN Brf Optimalahem i Furulund 2022-05-12

Unikt dokument-id:

d9009f1a-c8b2-4e15-bc8d-204776001829

Dokumentets fingeravtryck:

0228ca21e0f71ae540eeb24d9dbbcc3bd61b053e2e5a7a9eb008a0dffbcfd7332a38cfc42f6b94116d52e
78892387cf9db5215ad7064cfa8dc726cb0b637dd7

Undertecknare



Ingrid Ersmark

E-post: ingrid.ersmark@ohgruppen.se
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 213.66.88.222
IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: INGRID
ERSMARK (197401093963)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 13:15:14 UTC



Mats Höglund

E-post: matshoglund59@gmail.com
Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown
(desktop)
IP nummer: 213.89.125.31
IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Mats Tore
Höglund (195505014398)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 13:16:29 UTC



Erica Svensson

E-post: erica.svensson@ohgruppen.se
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 213.66.88.222
IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Erica
Jennifer Svensson (199409050169)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 13:54:31 UTC



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)
IP nummer: 90.224.81.156
IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Leif Bengt-
Göran Grenander (194609063559)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 14:35:12 UTC



GetAccept

Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Ingemar Bjerkborn

E-post: ingemar@bjerkborn.se
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 78.82.201.195
IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Daniel
Ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 15:12:55 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-12 15:12:55 UTC



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2022-05-12 15:12:55 UTC	Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 15:12:50 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 15:12:32 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 15:12:24 UTC	Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 14:35:12 UTC	Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden
2022-05-12 14:35:06 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden
2022-05-12 14:34:05 UTC	Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden
2022-05-12 14:29:38 UTC	Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:54:35 UTC	Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: ()
2022-05-12 13:54:34 UTC	Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: ()
2022-05-12 13:54:31 UTC	Dokumentet signerades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:54:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-05-12 13:54:08 UTC	Dokumentet lästes igenom av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:54:08 UTC	Dokumentet laddades ner av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:54:02 UTC	Dokumentet öppnades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:16:29 UTC	Dokumentet signerades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.125.31 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:16:24 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.125.31 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:15:53 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.125.31 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:15:14 UTC	Dokumentet signerades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:15:08 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:14:40 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 13:14:28 UTC	Dokumentet öppnades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.125.31 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden
2022-05-12 12:25:13 UTC	Dokumentet laddades ner av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 12:25:04 UTC	Dokumentet öppnades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Skurup, Skåne County, Sweden
2022-05-12 12:21:16 UTC	Dokumentet skickades till Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-05-12 12:21:15 UTC	Dokumentet skickades till Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-05-12 12:21:13 UTC	Dokumentet skickades till Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-05-12 12:21:11 UTC	Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-05-12 12:15:16 UTC	Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se) Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.