Registrerades av Bolagsverket
2019-01-30 11:47
R40957/19

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2 (769636-6249)

Upprättad i januari 2019 av

Svensk Borätt
ett Restateföretag

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

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2 (769636–6249) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

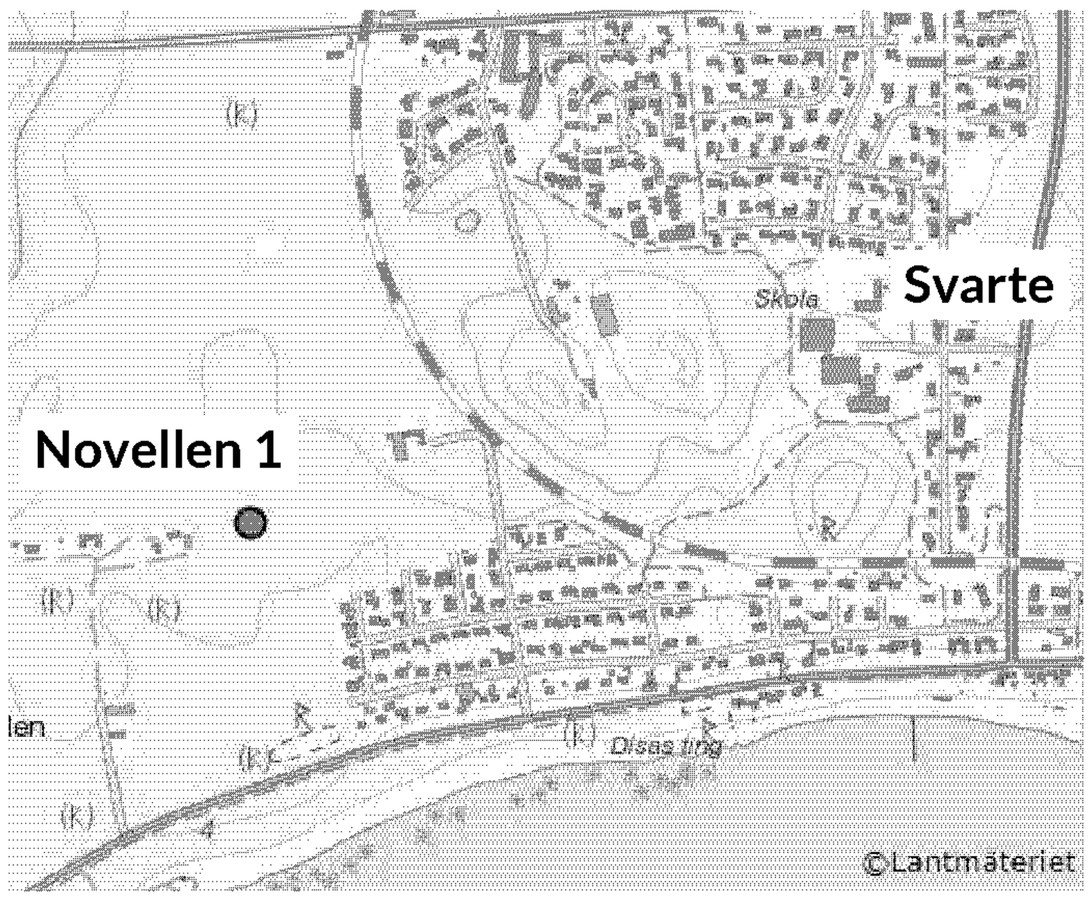
Föreningen kommer att inneha fastigheten Ystad Novellen 1.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrätts-förordningen 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 år ett väl motsvarar nuvarande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekonomiska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i februari 2019.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske i februari-april 2020.



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	Ystad Novellen 1	
Adress	Ej beslutad vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	2 310 kvm	
Bostadsyta	1 228 kvm	
Byggnadsutformning	Två parhus och två radhus om tre lägenheter vardera, sammanlagt tio lägenheter	
Byggnadsår	2020	
Försäkring	Fullvärde	
Typkod	230 Småhusenhet, grupphusområde	
Taxeringsvärde	Preliminärt 13 720 000 kr. Varav markvärde 2 860 000 kr och byggnadsvärde 10 860 000 kr	
Kortfattad byggnads-beskrivning	Grund	Isolerad platta på mark med vattenburen golvvärme.
	Ytterväggar	Putsad isolerad träregelstomme.
	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 ventiler i fönster och vägg. Frånluft ventileras ut via frånluftsvärmepumpen som återvinner värmen i luften.
	El	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 virke. Gräsmatta på baksida och häck i tomtgräns. Uteplats avgränsas med plank mot granne med höjd ca 1,8 m.
	Framsida	Plattläggning på gångar.
Kortfattad rumsbeskrivning	Entré	Golv: Klinker. Väggar: Målade släta. Inredning: Garderob med hyllplan och klädstång.
	Kök	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. 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. Frånluftsvärmepump från Nibe. Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. 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.

Övrigt

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats placerad på gemensamhetsmark.

Utöver dessa tio platserna så har föreningen ytterligare fem gästplatser.

Föreningen har del i sophus placerat på parkering till grannförening på fastigheten Skönlitteraturen 1. Föreningen har ansvar för den del som belöper på deras användning utifrån dess andel i samfälligheten.

Eftersom sophantering ej ingår i månadsavgiften så blir det en utdebitering, fördelat efter yta, till alla hushåll efter faktiska kostnader för föreningen

Föreningen är också delaktig i samfällighet Romanen.

3. Anskaffningskostnad och finansiering

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 38 432 000 kr, varav 16 482 000 kr finansieras via lån och 21 950 000 kr via insatser.

Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider, till exempel:

1/3: 3månader – 1år
1/3: 2år – 3år
1/3: 4år – 5år

Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränteprognos över tiden framgår av tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Anskaffningskostnad	
Anskaffningskostnad	38 432 000
Vari ingår bl.a. köpeskilling, entreprenadkostnad, förvärv av aktier, konsultkostnad och lagfartskostnad.	

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	16 482 000	2,25 %	370 845	206 025
Insatser	21 950 000			
Totalt	38 432 000			

Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Bostäder	13 720 000	100	2 860 000	10 860 000
Taxeringsvärde beräknat enligt Skatteverkets hemsida. Se bilaga.				

Omfattning
Fastigheten omfattar 1 228 kvm bostadsyta och 2 310 kvm markyta.

4. Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren. Därefter utgår fastighetsavgift enligt tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	704 410	704 410
Summa intäkter	704 410	704 410
Drift- och underhållskostnader		
Administrativ förvaltning	25 000	25 000
Försäkring	18 420	18 420
Revision	5 000	5 000
Övriga driftkostnader	18 420	18 420
Arvoden	30 000	30 000
Summa driftkostnader	96 840	96 840
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	370 845	370 845
Avskrivning	304 207	
Amortering		206 025
Summa kapitalkostnader	675 052	576 870
Kostnader totalt	771 892	673 710
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-67 482	30 700
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	30 700	

5. Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden. 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	13 720 000
Mark	2 860 000
Byggnad	10 860 000
Byggnadens andel	79,15%
Anskaffningskostnad	38 432 000
Byggnadsvärde (avskrivningsunderlag)	30 420 665
Årlig avskrivning	304 207

Avsättningar

Årligen avsätts 30 700 kr, motsvarande 25 kr/kvm boarea, till underhållsfonden.

Amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar 1,25 % av det ursprungliga lånebeloppet årligen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningens ekonomi.

Lån	16 482 000
Amortering	1,25 %

År	Belopp	Rest
1	206 025	16 275 975
2	206 025	16 069 950
3	206 025	15 863 925
4	206 025	15 657 900
5	206 025	15 451 875
6	206 025	15 245 850
7	206 025	15 039 825
8	206 025	14 833 800
9	206 025	14 627 775
10	206 025	14 421 750
11	206 025	14 215 725

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna ska vara samma för alla lägenheter. 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 #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Års-avgift	Månads-avgift
1	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
2	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
3	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
4	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
5	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
6	124,4	10,1303	2 195 000	71 359	5 947
7	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
8	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
9	124,4	10,1303	2 195 000	71 359	5 947
10	122,4	9,9674	2 195 000	70 212	5 851
Totalt: 10 lgh	*1 228,0*	*100,00*	*21 950 000*	*704 410*	*58 701*

Nyckeltal		
Insats	17 875	kr/kvm
Årsavgift	574	kr/kvm
Drift och föreningsräntor	406	kr/kvm
Belåning	13 422	kr/kvm
Amortering	168	kr/kvm
Avskrivning	248	kr/kvm
Anskaffningsvärde	31 296	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	370 845	394 692	417 819	440 224	461 908	482 871	576 870	535 665
Drift- och underhållskostnader	96 840	98 777	100 752	102 767	104 823	106 919	118 047	130 334
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	108 329
Summa kostnader	467 685	493 469	518 571	542 991	566 731	589 790	694 917	774 328
Avskrivning	304 207	304 207	304 207	304 207	304 207	304 207	304 207	304 207
Intäkter								
Årsavgifter	704 410	730 808	756 536	781 595	805 986	829 711	938 366	1 021 671
Årets resultat	-67 482	-66 868	-66 241	-65 603	-64 951	-64 286	-60 759	-56 863

Kassaflöde

Årsavgifter	704 410	730 808	756 536	781 595	805 986	829 711	938 366	1 021 671
Summa kostnader	467 685	493 469	518 571	542 991	566 731	589 790	694 917	774 328
Amortering	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025
Årets kassaflöde	30 700	31 314	31 940	32 579	33 231	33 895	37 423	41 318
Ackumulerat kassaflöde	30 700	62 014	93 954	126 533	159 764	193 659	373 580	572 226

Avgifter

Summa kostnader	467 685	493 469	518 571	542 991	566 731	589 790	694 917	774 328
Amortering	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025	206 025
Avsättning till underhållsfond	30 700	31 314	31 940	32 579	33 231	33 895	37 423	41 318
Summa avgifter	704 410	730 808	756 536	781 595	805 986	829 711	938 366	1 021 671
Årsavgift/kvm	574	595	616	636	656	676	764	832
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	574	583	592	600	606	612	627	618

Fastighetslån	16 482 000	16 275 975	16 069 950	15 863 925	15 657 900	15 451 875	14 421 750	13 391 625
Ränteantagande:	2,25%	2,43%	2,60%	2,78%	2,95%	3,13%	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	574	583	592	600	606	612	627	618
Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	842	843	844	843	842	840	820	780
Räntenivå +1%	708	713	718	722	724	726	723	699
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	574	574	574	572	569	565	535	439
Inflationsnivå +1%	574	579	583	585	587	588	578	492

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.

– Inom föreningen ska underhållsfond bildas.

- Till underhållsfonden avsätts årligen 30 700 kr för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 206 025 kr per år.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta.
- Föreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2018 AB org. nr. 559101-5747, helägda bolaget Åkrabalk Exploatering Två AB AB, org. nr. 559107-9610, (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 6 094 360 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheten del av Ystad Balkåkra 5:10 ("**Fastigheten**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 50 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheten för 5 200 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget 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 på desamma 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 78 000 kronor samt dels inteckningar om 329 640 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 26 450 000 kronor.
- Under entreprenadtiden bedömds kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 280 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Svarte 2, inklusive ovanstående, är 38 432 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en extra stämma att hållas i Föreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.

MH

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 14 / 1 2019

Styrelsen för Brf Optimalahem i Svarte 2

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 Svarte 2***, org nr. 769636-6249, Ystad kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns fyra byggnader innehållande sammanlagt 10 stycken bostäder i par- och radhusform avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2020.

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 däri 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 bostadsrättshavarna.

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

Handlingar som bl a 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 2019-01-18

Lennart Björnsson

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2019-01-18

Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769636-6249	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2018-08-22	2018-08-22
Dokumentet skapat	Sida
2018-08-22 10:21	2 (3)

Org.nummer:	769636-6249
Firma:	Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2
Adress:	c/o Öresund Advokat AB Kalendegatan 25 211 35 MALMÖ
Säte:	Skåne län, Ystad kommun
Registreringslän:	Skåne län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
630414-3917 Rasmusson, Hans Christian, Sveciagatan 21 B, 216 18 LIMHAMN

STYRELSELEDAMÖTER
790330-4090 Hertler, Magnus Alexander Kristofer,
Fabriksgatan 12 Lgh 1204, 222 35 LUND
550501-4398 Höglund, Mats Tore, Barsebäcksgatan 51, 216 20 MALMÖ

REVISOR(ER)
620207-4453 Hultén, Ove Christofer, Maltesholmsgatan 6, 216 19 MALMÖ

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR
SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2018-08-22, 2018-08-24

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.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769636-6249	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2018-08-22	2018-08-22
Dokumentet skapat	Sida
2018-08-22 10:21	3 (3)

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

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 e-postmeddelande eller brev med posten.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2

Antagna den 30 juli 2018

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Svarte 2.

§ 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 Ystads 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 e-postmeddelande eller brev med posten.

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 stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-22

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 sex 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 enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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 2019-01-08

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Ystad Novellen 1	2018-10-31	2018-07-04	2018-12-28

Nyckel:
121102418

UUID:
6ea852f6-b209-5e56-e053-7e44ed8f6afb

Distrikt
Balkåkra
Socken: Balkåkra

Distriktskod
101047

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6143276.9	417993.7	YSTAD
2	6143323.4	417968.8	YSTAD
3	6143350.4	417954.3	YSTAD
4	6143259.8	418024.3	YSTAD

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 310 kvm	2 310 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556655-7657	1/1	2008-01-07	587

Midroc Land Development AB

Jungmansgatan 12
211 19 Malmö

Köp (även transportköp): 2007-12-03
Ingen köpeskilling redovisad.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av balkåkra 5:10mm, Balkåkra strädden i svarte	2014-05-15 Laga kraft: 2015-02-27 Genomf. start: 2015-02-28 Genomf. slut: 2030-02-27	1286-P442 1286 SVARTE 20

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Ystad Romanen GA:1

Samfälligheter

Ystad Romanen S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2018-06-18	1286-2018/13
Gränsutmärkning fullföljd	2018-10-31	1286-2018/13GU

Ursprung

Ystad Balkåkra 5:10

Ajourforande inskrivningsmyndighet

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

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2018 - 2020

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2018, 2019 och 2020

« Tillbaka

Beräknat taxeringsvärde är 1 372 000 kr

Tomtmark riktvärde, kr	* 286 000
Bostadsbyggnad riktvärde, kr	1 086 000
Taxeringsvärde, kr	1 372 000

* 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	1286018
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, m²	231
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	* 286 000
Bostadshus	
Värdeår	2019
Boyta, totalt, m²	123
Biyta, totalt, m²	0
Värdeyta, m²	123
Standardpoäng, totalt	26
Beräknat taxeringsvärde bostadsbyggnad, kr	1 086 000

Notera att taxeringsvärdet för småhus beräknas per hus

Svensk Borätt
ett Restateföretag

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