

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OPTIMALAHEM I HÖRBY
H Ö R B Y K O M M U N**

ORG NR: 769638-6536

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	5
4	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETE	5
5	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6	FINANSIERINGSPLAN	6
	6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	
7	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	6
	7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	
	7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	
8	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER	7
	8.1 Nyckeltal	
9	EKONOMISK PROGNOSE	8
10	KÄNSLIGHETSANALYS	8
11	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

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 Hörby med organisationsnummer 769638-6536, som registrerades hos Bolagsverket 2020-04-27 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 6 parhus med totalt 12 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 200 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas Q4 år 2021-Q1 år 2022. Inflyttning beräknas till Q4 år 2022 - Q1 år 2023.

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

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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:	Hörby Bordsjö 3 och Hörby Bjärsjölagård 5
Adress:	Idas Gata 5, 10, 242 35 Hörby
Kommun:	Hörby
Fastigheternas areal:	6 321 m ²
Bostadsarea:	1 200 m ² BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2022/2023
Byggnadens utformning:	6 parhus med totalt 12 lägenheter
Antal lägenheter:	12 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Bygglov:	Sökt 26/5 år 2021
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2021-Q1 år 2022
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2022 – Q1 år 2023
Gemensamhetsanläggningar:	Se bifogat fastighetsutdrag

2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen

Grund:	Isolerad platta på mark.
Ytterväggar:	Putsad fasad och liggande panel. 245 mm isolerad energiregel.
Yttertak:	Betongpannor.
Innerväggar:	Gips på regelstomme.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har eget uppvärmningssystem i form av frånluftsvärmepump med återvinning. Vattenburen golvvärme i hela bostaden.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump. Friskluft tas in via ventiler i ytterväggar och/eller med springventiler i fönster. Separat kanal från köksfläkt.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
El:	Jordfelsbrytare. Eluttag bland annat i förråd och vid uteplats.
Förråd:	Oisolerat med träregelstomme och platta på mark.
Markbeläggning:	Stenlagd entré och uteplats med trädäck.

Inredning i bostäder

Fiber:	Fiber finns tillgängligt via stadsnät.
Ytterdörr:	Dörrblad och karm av trä, vitmålad.
Förrådsdörr:	Dörrblad och karm av trä, vitmålad.
Fönster/Fönsterdörrar:	Aluminiumklädd utsida och trä invändigt.
Golv:	Ekparkettgolv. Klinker i badrum, hall, klädvård och WC.
Ytskikt:	Målade väggar och tak. Kakel i badrum.
Kök:	Kyl och frys, induktionshäll, inbygggnadsugn, inbygggnadsmikro spisfläkt och diskmaskin.
Klädvård:	Tvättmaskin och torktumlare. Frånluftsvärmepump.
WC:	Toalettstol, kommod, spegel med belysning.
Badrum:	Toalettstol, kommod, spegel med belysning, duschvägg, belysning i tak.
Klädkammare:	Klädkammare i anslutning till Sovrum 1.

2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 25 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 15 864 000 kr varav bostäder 15 864 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 220, för närvarande typkod 310. 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	13 992 000 kr
Taxeringsvärde mark	1 872 000 kr
Summa	15 864 000 kr

Totalt taxeringsvärde 15 864 000 kr

3 SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Hörby Bordsjö 3 och Hörby Bjärsjölagård 5. Bostadsrättsföreningen förvärvar därefter fastigheterna 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 och aktier	42 420 000 kr
Varav entreprenadkostnader*	31 203 144 kr
Summa att finansiera	42 420 000 kr

* *Entreprenadform: Total entreprenad*

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 42 420 000 kr i en garantiutfästelse från Enplanshem Skåne 2020 AB (559248-1435).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför 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*	16 080 000 kr
Medlemmars insatser vid förvärv	26 340 000 kr
Summa	42 420 000 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 1,02 % (rörlig ränta, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,25 % 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.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad

Räntekostnad, 2,25 % *	361 800 kr
Amortering, 1,0 %	160 800 kr
Planenlig avskrivning **	312 031 kr

Driftkostnader ***

Administration	30 000 kr
Revisor	15 000 kr
Försäkring	18 000 kr
Oförutsett/övrigt	18 000 kr
Kommunal fastighetsavgift ****	0 kr
Avsättning underhåll (25 kr/kvm) *****	30 000 kr

Summa kostnader	633 600 kr
------------------------	-------------------

* Motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år

** 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	633 600 kr
Summa intäkter	633 600 kr

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh.				Insats	Årsavgift,	Avgift	Årsavgift
nr	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	kr/kvm	kr	kr/mån	kr/kvm/år
1	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
2	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
3	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
4	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
5	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
6	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
7	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
8	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
9	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
10	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
11	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
12	100,0	8,3333%	2 195 000	21 950	52 800	4 400	528
	1 200,0	100,0%	26 340 000	263 400	633 600	52 800	

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

Normalförbrukning ca 25 000 kilowatt (kWh) per år. 1 kWh kostar ca 75,5 öre.

Normalförbrukning 140 l/dygn/person. Vatten ca 2 600 kr/år, beräknat på 3 personer i hushållet.

TV/bredband ca 500 kr/mån

Hemförsäkring ca 300 kr/mån

Renhållningen är beräknad med en fast avgift om 1 126 kr/år. Därtill tillkommer rörlig avgift om 1 855 kr/år för källsortering i två st 370 l kärl. Källa: kommunens renhållningstaxa.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	35 350 kr/m ²
Föreningslån	13 400 kr/m ²
Insats	21 950 kr/m ²
Driftkostnad	68 kr/m ²
Årsavgift	528 kr/m ²
Amortering	134 kr/m ²
Avskrivning	260 kr/m ²
Avsättning underhåll	25 kr/m ²
Kassaflöde	25 kr/m ²

9 EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapital kostnader (kr)												
Räntor	361 800	394 796	425 477	457 010	486 259	516 329	544 147	572 754	599 141	626 284	651 240	615 060
Avskrivningar	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031	312 031
Driftkostnader												
Driftkostnader	81 000	82 620	84 272	85 958	87 677	89 431	91 219	93 044	94 904	96 802	98 739	109 015
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137 666
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	40 376
Amortering	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800	160 800
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	633 600	668 816	701 761	735 604	767 209	799 682	829 951	861 058	889 995	919 739	947 348	1 062 918
Årsavgift kr/km/år	528	557	585	613	639	666	692	718	742	766	789	886
Underskott avskrivning/ avsättning												
underhåll	-	121 231	-	119 395	-	118 109	-	116 771	-	115 379	-	110 855
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	633 600	668 816	701 761	735 604	767 209	799 682	829 951	861 058	889 995	919 739	947 348	1 062 918
Kassaflöde												
Intäkter	633 600	668 816	701 761	735 604	767 209	799 682	829 951	861 058	889 995	919 739	947 348	1 062 918
Kostnader	-	442 800	-	509 749	-	605 759	-	665 797	-	723 086	-	724 075
Kassaflöde för löpande drift	190 800	191 400	192 012	192 636	193 273	193 922	194 585	195 261	195 950	196 653	197 370	338 842
Amorteringar	-	160 800	-	160 800	-	160 800	-	160 800	-	160 800	-	160 800
Summa kassaflöde	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	178 042
Akkumulerat kassaflöde	30 000	60 600	91 812	123 648	156 121	189 244	223 029	257 489	292 639	328 492	365 061	696 845
Prognosförutsättningar												
Räntearnlagande	2,25%	2,48%	2,70%	2,93%	3,15%	3,38%	3,60%	3,83%	4,05%	4,28%	4,50%	4,50%
Räntebörning	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%											
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fordravsavättning och lokalhyror												
Skattevärdet	15 864 000	16 181 280	16 504 906	16 835 004	17 171 704	17 515 138	17 865 441	18 222 749	18 587 204	18 958 949	19 338 127	21 350 855
Föreningslån	16 080 000	15 919 200	15 758 400	15 597 600	15 438 800	15 276 000	15 115 200	14 954 400	14 793 600	14 632 800	14 472 000	13 668 000

Fastigheten förväntas 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 KÄNSLIGHETSANALYS

AR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	633 600	668 816	701 761	735 604	767 209	799 682	829 951	861 058	889 995	919 739	947 348	1 062 918
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	633 600	828 008	859 345	891 580	921 577	952 442	981 103	1 010 602	1 037 931	1 066 067	1 092 068	1 199 598
2. Dagens räntnivå -1%	633 600	509 624	544 177	579 628	612 841	646 922	678 799	711 514	742 059	773 411	802 628	926 238
3. Dagens räntnivå +2%	633 600	987 200	1 016 929	1 047 556	1 075 945	1 105 202	1 132 255	1 160 146	1 185 867	1 212 395	1 236 788	1 336 278
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	633 600	669 926	704 037	739 102	771 991	805 808	837 487	870 070	900 552	931 914	961 215	1 108 156
2. Dagens inflationsnivå -1%	633 600	667 706	699 508	732 173	762 566	793 791	822 776	852 561	880 138	908 483	934 653	1 023 481
3. Dagens inflationsnivå +2%	633 600	671 036	706 334	742 670	776 914	812 177	845 398	879 622	911 852	945 071	976 347	1 159 980

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 30 000 kronor för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 160 800 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 Enplanshem Skåne 2020 AB, 559248-1435, helägda bolaget Byhör AB, 559258-5797, (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 8 453 176 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheterna Hörby Bjärsjölagård 5 och Hörby Bordsjö 3 ("**Fastigheterna**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 25 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheterna för 2 016 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget, Enplanshem Skåne 2020 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 Fastigheterna inte kommer att överstiga kostnader som upptagits i denna ekonomiska plan. 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 Fastighetens 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 Fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till noll kronor. Den idag bedömda latent skatten uppgår till cirka 1 741 354 kronor. Bostadsrättsföreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 30 240 kronor samt dels inteckningar om 321 600 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 Fastighetens färdigställande till en sammanlagd kostnad om 31 203 144 kronor.
- Under entreprenadtiden bedöms kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 395 840 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Hörby inklusive ovanstående, är 42 420 000 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.

Hörby den 2021-12-14

Styrelsen för Brf Optimalahem i Hörby (769638-6536)

Erica Svensson

Mats Höglund

Ingrid Ersmark

Erica Svensson

Mats Höglund

Ingrid Ersmark

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 Hörby**, org.nr: 769638-6536, Skåne län, Hörby kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 6 parhus med totalt 12 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2022/2023. Upplåtelse beräknas Q4 år 2021 – Q1 år 2022. Inflyttning beräknas Q4 år 2022 – Q1 år 2023.

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 däri 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 kostnaden för föreningens hus är 42 420 000 kronor. Platsbesök har 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 Hörby 210412, Stadgar registrerade av Bolagsverket 200427, Metria FastighetSök 210816, Affärsförslag SHB 211103, Beräknat taxeringsvärde – 2021, 2022 och 2023, Tekniska information, Entreprenadavtal 211213, Aktieöverlåtelseavtal 211208, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

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

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

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

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.



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-08-16

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Hörby Bordsjö 3	a2f04f09-5cd1-45cf-839f-356e97b9b630	2020-11-17
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
121107132	1266	2020-11-27
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hörby	101212	2021-08-13

Adress

Adress

Idas Gata 5
242 35 Hörby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6191138.8	417407.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 125 kvm	3 125 kvm	
1	3 125 kvm	3 125 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1108	1/1	1947-08-20	47/797
Hörby Kommun			
242 80 Hörby			

Köp (även transportköp): 1945-03-09
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 82/2006

Anmärkning: Övriga fång 75/614, 52/515, 66/221, 72/368, 74/833, 68/1756, 66/616

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Stattena norra

Datum

2011-02-03

Laga kraft: 2011-02-03

Akt

1266-P185

Genomf. start:

2011-02-04

Genomf. slut:

2016-02-03

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2020-11-13

Akt

1266-2020/14

Ursprung

Hörby Hörby 43:47

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-08-16

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Hörby Bjärsjölagård 5	289fab58-c8dc-4824-bc9a-f6179b67c622	2020-11-17
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
121107134	1266	2020-11-27
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hörby	101212	2021-08-13

Adress

Adress

Idas Gata 10
242 35 Hörby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6191171.1	417364.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 196 kvm	3 196 kvm	
1	3 196 kvm	3 196 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1108	1/1	1947-08-20	47/797
Hörby Kommun			
242 80 Hörby			

Köp (även transportköp): 1945-03-09
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 82/2006

Anmärkning: Övriga fång 68/1756, 66/221, 72/368, 75/614, 52/515, 66/616, 74/833

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Stattena norra

Datum

2011-02-03

Laga kraft: 2011-02-03

Akt

1266-P185

Genomf. start:

2011-02-04

Genomf. slut:

2016-02-03

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2020-11-13

Akt

1266-2020/14

Ursprung

Hörby Hörby 43:47

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

EKONOMISK PLAN Optimalahem i Hörby 2021-12-13

Unikt dokument-id:

6e62310b-f53f-48b7-87bf-2db524d4d6bf

Dokumentets fingeravtryck:

c78c7ba3c0dca83db969debdeefbcf91122ff0dc9c7cb2b859b2c49eace66c4de6
f25807ef1e8de9e270bd37d0534f85d8416f5df42c7d35cecaedad9e7d0252

Undertecknare



Ingrid Ersmark

E-post: ingrid.ersmark@ohgruppen.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222
IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : INGRID
ERSMARK (197401093963)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-14 09:40:06 UTC



Erica Svensson

E-post: erica.svensson@ohgruppen.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 81.226.21.158
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Erica
Jennifer Svensson (199409050169)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-14 09:50:11 UTC



Mats Höglund

E-post: matshoglund59@gmail.com
Enhet: Chrome 95.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 213.89.100.171
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Mats
Tore Höglund (195505014398)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-14 09:56:11 UTC



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com
Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.70.86.147
IP Plats: Hoeoer, Skåne County, Sweden

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

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-14 11:39:49 UTC





Ingemar Bjerkborn

E-post: ingemar@bjerkborn.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 2.69.207.60
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Daniel
Ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-14 15:20:56 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-12-14 15:20:56 UTC



GetAccept

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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2021-12-14 15:20:56 UTC	Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 2.69.207.60 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-14 15:20:48 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Microsoft Edge 96.0.1054.53 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 2.69.207.60 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-14 15:19:56 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 2.69.207.60 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-14 15:19:39 UTC	Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 2.69.207.60 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-14 11:39:49 UTC	Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Høeoer, Skåne County, Sweden
2021-12-14 11:39:42 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Høeoer, Skåne County, Sweden
2021-12-14 11:38:40 UTC	Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Høeoer, Skåne County, Sweden
2021-12-14 11:34:45 UTC	Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Høeoer, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:56:13 UTC	Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
2021-12-14 09:56:12 UTC	Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
2021-12-14 09:56:11 UTC	Dokumentet signerades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 95.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:56:03 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 95.0.4638.69 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:55:25 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 95.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:55:13 UTC	Dokumentet öppnades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 95.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



GetAccept

2021-12-14 09:50:11 UTC	Dokumentet signerades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.21.158 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:50:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0.4664.93 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 81.226.21.158 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:49:50 UTC	Dokumentet lästes igenom av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.21.158 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:49:39 UTC	Dokumentet öppnades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.21.158 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:40:06 UTC	Dokumentet signerades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:39:59 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Microsoft Edge 96.0.1054.53 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:39:38 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:22:15 UTC	Dokumentet laddades ner av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:21:47 UTC	Dokumentet öppnades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden
2021-12-14 09:21:22 UTC	Dokumentet skickades till Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.116.228.14 - IP Plats: Glostrup Municipality, Capital Region, Denmark
2021-12-14 09:21:21 UTC	Dokumentet skickades till Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.116.228.14 - IP Plats: Glostrup Municipality, Capital Region, Denmark
2021-12-14 09:21:19 UTC	Dokumentet skickades till Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.116.228.14 - IP Plats: Glostrup Municipality, Capital Region, Denmark
2021-12-14 09:21:16 UTC	Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.116.228.14 - IP Plats: Glostrup Municipality, Capital Region, Denmark
2021-12-14 09:12:45 UTC	Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.116.228.14 - IP Plats: Glostrup Municipality, Capital Region, Denmark





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