Registrerades av Bolagsverket
2023-06-29 10:10
R344698/23

20230627102536

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Leva

Malmö kommun

ORG. NR: 769640-4198

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

F. Nyckeltal

G. Lägenhetsförteckning

H. Ekonomisk prognos

I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 14 juni 2023

Bostadsrättsföreningen Leva

Monica Jarnér

Karin Christensson

Bo-Göran Johannesson

20230627025597

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Leva som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 4 oktober 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under oktober 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2023.

Bostadsrättsföreningen har per den 14 juni 2023 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Elinegård Utvecklings AB. Föreningen har också den 14 juni 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 16 bostadsrätter i form av radhus i två plan fördelat på fyra huslängor, ett gemensamhetshus samt en carport för fem parkeringsplatser. Entreprenaden omfattar totalt 24 parkeringsplatser.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

20230627025398

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Höfånget 2
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Räfsgatan 5 A-C, 9 A-E, 11 A-C, 17 A-E
Fastighetens areal:	3 747 kvm
Bostadsarea:	1 744 kvm
Antal bostadslägenheter:	16 radhus
Bygglov:	Bygglov beviljades den 27 januari 2022
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i april 2022 och färdigställs i oktober 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	16 bostadsrätter i form av radhus i två plan fördelat på fyra huslängor. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Parkering:	Föreningen har 24 parkeringsplatser varav 5 av dessa är med carport.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar;

Höfånget GA:2
Bestående av kommunikationsyta, plantering, belysningsarmatur och dagvattenledningar inklusive brunnar inom Södra Grändgatan. Andelstal 18/100 andelar. Deltagande fastigheter är Höfånget 2 (Brf Leva), Höfånget 4 samt Höfånget 5. Förvaltas via delägarförvaltning.

Höfånget GA:3
Bestående av kommunikationsyta, plantering och belysningsarmatur inom Norra Grändgatan. Andelstal 4/100 andelar. Deltagande fastigheter är Höfånget 1, Höfånget 2 (Brf Leva), Höfånget 4 samt Höfånget 5. Förvaltas via delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av officialservitut gällande rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och spillvattenledningar.

Föreningens fastighet belastas av avtalsservitut för transformatorstation och elledning.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee försäkringsaktiebolag.

20230627025599

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme:	Träregelstomme
Ytterväggar:	Stomme av stående bärande träreglar med mellanliggande isolering Invändigt är stommen klädd med träfiber- och gipsskiva
Fasad:	Fasader av träpanel
Mellanbjälklag:	Träbjälkar med stegljudsisolering. Golvspånskiva som underlag för golvläggning
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel regelkonstruktion med mellanliggande isolering, invändigt klädda med dubbla gipsskivor
Innerväggar:	Regelkonstruktion, som på båda sidor är klädda med träfiber- och gipsskiva
Yttertak:	Råspontade brädor, underlagspapp, betongtakpannor
Trappor:	Trätrappa invändigt
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster, 3-glas, med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrédörr:	Trä, målad med glasurtag
Förrådsdörr:	Trä, målad
Värme: separat i resp. bostad:	Frånluftsvärmepump, golvvärme i bottenplan och radiatorer på ovanplan, vattenburet system
Ventilation: separat i resp. bostad:	Frånluftsåtervinning med tilluft genom väggventiler
TV/bredband/telefoni: separat i resp. bostad:	Uttag med fiber för TV, bredband och telefoni

Gemensamma anordningar

Solceller:	Solcellspaneler monterade på ett tak kopplade till gemensamt abonnemang
El:	Gemensamma abonnemang för hushålls- och fastighetsel, kabelskåp vid gavelfasad
Sophantering:	Gemensam sophantering för rest-, mat-, papp- och platsavfall Övriga fraktioner hänvisas till återvinningscentral

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkeringsplatser, laddstolpar, carport, cykelställ, gemensamhetsbyggnad, gångstigar, plantering, belysning, lekutrustning, samt bord och bänk.

20230627025630

Kortfattad rumsbeskrivning

Radhus

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entréhall:	Klinker	Målat	Målat	Kapphylla
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Allrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat/ stänkskydd av kakel	Målat	Kökssnickerier enligt ritning Varmluftsugn Kombinerade kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt Induktionshäll
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
WC/Dusch vån. 1:	Klinker	Kakel	Målat	WC Spegelskåp ovan handfat med kommod Duschhörna - vikbar
WC/Dusch vån. 2	Klinker	Kakel	Målat	WC Spegelskåp ovan handfat med kommod Badkar
Tvätt:	Klinker	Målat	Målat	Tvättmaskin Torktumlare Vask nedfälld i bänkskiva, vaskskåp Bänkskiva laminat Väggskåp Garderob Frånluftsvärmepump
Förråd trädgårdssida:	Betong	Träfiberskiva	Råspont/ obehandlad	Oisolerat
Förråd entrésida:	Betong	Träfiberskiva	Gips	Isolerat

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

20230627102601

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden ink moms	90 623 800 kr
Likviditetsreserv	15 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	**90 638 800 kr**

Uppskattat taxeringsvärde
Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	25 648 000
Taxeringsvärde mark	17 840 000
Summa taxeringsvärde	**43 488 000 kr**

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån [1]	Belopp	Löptid [2]	Räntesats ca % [2]	Ränte-kostnad	Amortering [3]	Summa
Lån 1	5 537 200	ca 3 mån	4,40%	243 637	19 380	263 017
Lån 2	5 537 200	ca 2 år	4,40%	243 637	19 380	263 017
Lån 3	5 537 200	ca 3 år	4,40%	243 637	19 380	263 017
Lån 4	5 537 200	ca 5 år	4,40%	243 637	19 380	263 017
Summa	22 148 800			974 547	77 521	1 052 068
Insatser	68 490 000					
Summa finansiering	**90 638 800**					
Kapitalkostnader				974 547	77 521	**1 052 068 kr**

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 3 mån: 4,02 %, 2 år: 4,28 %, 3 år: 4,06 %, 5 år: 3,86 % per den 2 juni 2023. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

3) Amortering är initalt 77 521 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

20230627025602

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:		**1 052 068 kr**
Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)		
Ekonomisk förvaltning	45 000	
Styrelsearvode	22 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	3 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	30 000	
Gemensam el	20 000	
Vatten och avlopp	10 000	
Jour	10 000	
Sophämtning och källsortering	26 000	
Mark och trädgård	5 000	
Snöröjning och renhållning	5 000	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	8 000	
Service tekniska installationer	12 000	
Löpande underhåll	16 000	
TV och bredband	23 040	
Gemensamhetsanläggningar	24 000	
Övrigt	6 948	
Hushållsel preliminär avgift	422 400	
Kallvattenförbrukning preliminär avgift	59 904	
Summa driftskostnader [1, 2]	763 292	763 292 kr
Avsättning till yttre underhåll		52 320
Kommunal fastighetsavgift bostäder [3]		0
Summa beräknade kostnader		**1 867 680 kr**

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomiskt plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

20230627025603

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per

Årsavgifter [1]			1 273 536
Årsavgift TV/bredband/telefoni [2]			23 040
Prel. årsavgift kallvatten [3]			59 904
Prel. årsavgift hushållsel [4]			422 400
Hyresintäkter p-plats laddstolpe	4 platser	550 kr/plats/månad	26 400
Hyresintäkter p-plats carport	5 platser	550 kr/plats/månad	33 000
Hyresintäkter p-plats mark [5]	7 platser	350 kr/plats/månad	29 400

Summa intäkter **1 867 680 kr**

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt exklusive preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för kallvatten inkl moms, debiteras månadsvid enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras.

4) Preliminär årsavgift för hushållsel inklusive uppvärmning av lägenhet och tappvarmvatten inkl moms, debiteras månadsvid enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras.

5) Föreningen har totalt 15- p-platser mark men räknar med viss vakans, därav är intäkterna för p-plats mark beräknade på 7 platser.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	45 593 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	39 272 kr
3. Lån per kvm BOA	12 700 kr
4. Genomsnittlig årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	1 020 kr
5. Genomsnittlig årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	743 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	438 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	161 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	446 kr
9. Amortering per kvm BOA	44 kr
10. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	101 kr
11. Genomsnittligt belopp för el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av lägenhet) per kvm BOA	242 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		PREL. ÅRSAVGIFT VATTEN [6]		PREL. ÅRSAVGIFT EL [7]		ÅRSAVGIFT TOTALT [8]	
Adress	Lgh nr	Storlek [1]	Bostads-area m² [2]	Mark [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad				Per månad		Per månad
Räfsgatan 5C	1	5 RoK	109	M	6,25000%	4 150 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 5B	2	5 RoK	109	M	6,25000%	4 095 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 5A	3	5 RoK	109	M	6,25000%	4 150 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 9E	4	5 RoK	109	M	6,25000%	4 300 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 9D	5	5 RoK	109	M	6,25000%	4 150 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 9C	6	5 RoK	109	M	6,25000%	4 150 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 9B	7	5 RoK	109	M	6,25000%	4 095 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 9A	8	5 RoK	109	M	6,25000%	4 150 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 11A	9	5 RoK	109	M	6,25000%	4 450 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 11B	10	5 RoK	109	M	6,25000%	4 400 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 11C	11	5 RoK	109	M	6,25000%	4 450 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 17E	12	5 RoK	109	M	6,25000%	4 550 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 17D	13	5 RoK	109	M	6,25000%	4 350 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 17C	14	5 RoK	109	M	6,25000%	4 350 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 17B	15	5 RoK	109	M	6,25000%	4 350 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
Räfsgatan 17A	16	5 RoK	109	M	6,25000%	4 350 000	79 596	6 633	1 440	120	3 744	312	26 400	2 200	111 180	9 265
S:a	16		1744		100,0000%	68 490 000	1 273 536		23 040		59 904		422 400		1 778 880	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
4) Årsavgift exklusive tillägg för TV, bredband och telefoni samt exklusive preliminära avgifter för el och vatten.
5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Preliminär årsavgift för kallvatten. Debiteras månadsvis enligt schablon och är inklusive moms. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras. Kostnaden beräknas till 312 kr per månad och lägenhet men varierar beroende på levnadsvanor samt hushållets storlek.
7) Preliminär årsavgift för hushållsel inklusive uppvärmning av lägenhet och tappvarmvatten. Debiteras månadsvis enligt schablon och är inklusive moms. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras. Kostnaden beräknas till 2 200 kr per månad och lägenhet men varierar beroende på levnadsvanor samt hushållets storlek.
8) Årsavgift totalt inklusive tillägg för bredband, tv och telefoni samt inklusive preliminära avgifter för el och vatten.

20230627026505

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 273 536	1 299 007	1 324 987	1 351 487	1 378 516	1 406 087	1 552 433	1 714 012
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	505 344	515 451	525 760	536 275	547 001	557 941	616 012	680 126
Årsavgift kr/m²	1 020	1 040	1 061	1 082	1 104	1 126	1 243	1 373
Övriga intäkter								
Hyresintäkter p-platser carport	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	36 435	40 227	44 414
Hyresintäkter p-platser mark	29 400	29 988	30 588	31 200	31 824	32 460	35 838	39 569
Hyresintäkter p-platser laddstolpe	26 400	26 928	27 467	28 016	28 576	29 148	32 181	35 531
Summa intäkter	1 867 680	1 905 034	1 943 134	1 981 997	2 021 637	2 062 070	2 276 691	2 513 651
Kapitalkostnader								
Räntor	974 547	971 136	967 553	963 789	959 835	955 681	931 545	900 667
Amorteringar	77 521	81 436	85 548	89 868	94 407	99 174	126 876	162 315
Driftskostnader	763 292	778 558	794 129	810 012	826 212	842 736	930 449	1 027 291
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	203 991
Summa likviditetspåverkande kostnader	1 815 360	1 831 130	1 847 230	1 863 669	1 880 453	1 897 591	1 988 869	2 294 263
Årets likviditetsöverskott	***52 320***	***73 904***	***95 904***	***118 328***	***141 184***	***164 479***	***287 822***	***219 388***
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	52 320	53 366	54 434	55 522	56 633	57 766	63 778	70 416
Ackumulerad fondavsättning	52 320	105 686	160 120	215 643	272 275	330 041	636 667	975 207
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	15 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	20 537	41 470	62 806	84 551	106 713	224 044	148 972
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	15 000	35 537	77 008	139 814	224 364	331 077	1 212 200	2 510 350
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	67 320	141 224	237 128	355 456	496 640	661 118	1 848 867	3 485 558
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	1 867 680	1 905 034	1 943 134	1 981 997	2 021 637	2 062 070	2 276 691	2 513 651
Avskrivning enl K3-regelverket	725 993	725 993	725 993	725 993	725 993	725 993	725 993	725 993
Årets redovisningsmässiga resultat	-596 153	-570 654	-544 541	-517 797	-490 403	-462 341	-311 295	-344 290

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	22 148 800	22 071 279	21 989 844	21 904 296	21 814 427	21 720 021	21 171 473	20 469 704

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 77 521 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 4,40 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

20230527026506

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 020	1 040	1 061	1 082	1 104	1 126	1 243	1 373
Antagen räntenivå + 1%	1 147	1 167	1 187	1 208	1 229	1 251	1 365	1 490
Antagen räntenivå + 2%	1 274	1 294	1 313	1 334	1 354	1 375	1 486	1 608
Antagen räntenivå - 1%	893	914	935	957	979	1 002	1 122	1 255
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 020	1 045	1 071	1 097	1 124	1 152	1 302	1 490
Antagen inflationsnivå + 2%	1 020	1 050	1 080	1 112	1 145	1 179	1 366	1 625
Antagen inflationsnivå + 3%	1 020	1 054	1 090	1 128	1 166	1 207	1 435	1 779
Antagen inflationsnivå + 4%	1 020	1 059	1 100	1 143	1 188	1 236	1 511	1 955
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 020	1 036	1 052	1 068	1 085	1 101	1 190	1 270

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminära avgifter för el och vatten.

Antagen räntenivå 4,40 %
Antagen inflationsnivå 2 %

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

20230627026507

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2023-06-14 för bostadsrättsföreningen Leva, org. nr: 769640-4198.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-06-21

.....

Åsa Lenmmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm

.....

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

20230627026038

Bilaga till granskningsintyg 2023-06-21 för Brf Leva

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-10-04
Registreringsbevis	2023-06-20
Totalentreprenadkontrakt med bilagor, exkl ritningar	2023-06-14
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2023-06-14
Kreditoffert	2021-06-29
Amorteringsplan	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde 2021-2023	odaterad
Bygglovsbeslut	2022-01-27
Avskrivningsunderlag	odaterat
Information från kontrollansvarig	2023-06-14
Intyg BTA och adresser	2023-05-29
Försäljningsinformation	2023-05-24
Ränteindikation	2023-06-02
Försäkringsbevis entreprenad och montage- allrisk och ansvar, 2022-11-01- 2023-10-31, If	2022-10-13
Försäkringsbevis styrelseansvar interimsstyrelse, Berkley Nordic	2021-10-19
Underhållsplan upprättad av Ikano Bostadsutveckling	2023-06-20
Diverse förtydliganden via mail från Ikano Bostad	2023-06-16