

2018112904974

EKONOMISK PLAN

BRF LIVSMILJÖ
769634-9146

november 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>10</i>
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF LIVSMILJÖ

1 ALLMÄNT

Brf Livsmiljö med org.nr. 769634-9146 har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Svedala 1:91 i Svedala kommun genom köpebrev undertecknat 2017-12-21 och har därefter genom nybyggnation låtit uppföra tre flerfamiljshus med totalt 40 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Bygglov erhöles 2017-10-27. Byggnationen har genomförts som en totalentreprenad med JSB Syd AB som totalentreprenör. Vid datumet för denna plans undertecknande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 75 %.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske i december 2018-januari 2019 med planerad inflyttning i april 2019 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket och sedan föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

För föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen tecknar föreningen en insatsgaranti som lämnas som säkerhet till Bolagsverket.

Den slutliga kostnaden för föreningens förvärv kommer att fastställas på en föreningsstämma efter entreprenadens färdigställande och godkänd slutbesiktning.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. John Svensson Byggnadsfirma AB kommer att förvärva de lägenheter som eventuellt ej upplåtits med bostadsrätt till slutlig köpare.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Svedala 1:91
Kommun	Svedala
Församling	Svedala
Adress/belägenhet	Segestrandskatan 2-6
Tomtarea	4 633 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-16
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av avtalsservitut för gång- och cykelväg och dagvattenledning samt av ledningsrätt för vatten och avlopp och elledning samt av nyttjanderätt tele.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Två flerbostadshus med 3 våningsplan och ett med 4 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 640 m ² .
Bostadslägenheter	40 lägenheter om sammanlagt 2 640 m ² .
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer. Gas.
Ventilation	Ventilation via centralt FTX-system. Värmeåtervinning med värmeväxlare i till- och frånluftsaggregat.
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp.
Hiss	Hiss finns i alla trapphus.
Grundläggning	Bottenplatta av betong respektive källare.
Stomme	Betong.
Balkonger/Uteplatser	Balkonger av betong, räcke av aluminium. Inglasning som tillvalsalternativ. Uteplatser med markbeläggning av betongplattor och inglasning som tillvalsalternativ.
Yttertak	Takpapp.
Fasader	Målad betong.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster och fönsterdörrar.

Trapphus, entré	Golv av terrazzo i trappor, klinker i hall. Slätmålade vita väggar. Ljudabsorbenter i tak. Postboxar vid entré.
Tvätt	Lägenheterna är utrustade med egen tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Två miljörum med källsortering.
Telefon/Kabel-tv/Bredband	Föreningen har avtal med Comhem. Kostnaden debiteras med 187,5 kr per månad och lägenhet. I avtalet ingår basutbud tv, internet 100/100 och IP-telefon.
Parkering	Bilparkering utomhus på tomtmark med 38 p-platser, samt tre handikappanpassade parkeringar. Parkeringsplatser hyrs ut till medlemmarna för 150 kr per månad.
Övrigt	Lägenhetsförråd finns i källaren till hus A.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 51 000 000 kr, fördelat på byggnader 41 000 000 kr och mark 10 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Köpeskilling fastighet	12 000 000	4 545
Entreprenadkostnad, byggherrekostnader m.m.	75 446 265	28 578
Anskaffningskostnad	87 446 265	33 124
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	87 546 265	33 161

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			%	kr			
Bottenlån 1	8 118 000	ca 1 år	1,45	117 711	-	117 711	2,50
Bottenlån 2	8 118 000	ca 3 år	1,70	138 006	89 298	227 304	2,50
Bottenlån 3	15 660 265	ca 5 år	2,25	352 356	156 603	508 959	2,50
Summa lån år 1	31 896 265	Snittränta:	1,91	608 073	245 901	853 974	2,50
Insatser	55 650 000						
Summa finansiering år 1	87 546 265						

Lånebelopp, ränta och amortering enligt offert från Nordea. Offererade räntor har ökats med ca 0,30%.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	100 000	38
Värme	170 000	64
Fastighetsel	50 000	19
Sophämtning	60 000	23
Revision och styrelse	15 000	6
Ekonomisk förvaltning ¹	50 000	19
Teknisk förvaltning ²	155 000	59
Försäkring	30 000	11
Bredband	90 000	34
Löpande underhåll och oförutsett	40 000	15
Summa driftkostnad år 1	760 000	288
Avsättning yttre underhåll	153 000	58
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	51 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 835 kr per lgh, från och med 2034)	73 417

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

¹ JSB AB sköter ekonomisk förvaltning under de två första åren utan kostnad för föreningen.

² Inkluderar fastighetsskötsel, jour, markskötsel, snöjour och trappstädning.



7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	74 628 340
Avskrivning per år	621 903

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 663 200	630
Årsavgifter media	90 000	34
Parkering, garage mm	68 400	
Totala intäkter år 1	1 821 600	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,17 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,17 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	33 161
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	25 863
Lån år 1	12 082
Insatser	21 080
Årsavgift andelstal år 1	630
Årsavgift media år 1	34
Totala årsavgifter år 1	664
Driftskostnader år 1	288
Avsättning underhållsfond år 1	58
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	151
Parkeringsintäkter år 1	26
Kassaflöde år 1	98

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.



10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Ränta	608 073	688 270	683 229	740 988	735 232	766 669	735 931	705 194
Ränta %	1,91%	2,17%	2,18%	2,38%	2,38%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903
Driftskostnader	760 000	775 200	790 704	806 518	822 648	839 101	926 436	1 022 860
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	73 417
Reducerade driftskostnader ³	-50 000	-50 000	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 939 976	2 035 373	2 095 836	2 169 409	2 179 783	2 227 673	2 284 270	2 423 373
Årsavgift/m ² (bostäder)	630	646	662	678	695	713	787	869
Årsavgifter bostäder	1 663 200	1 704 780	1 747 400	1 791 084	1 835 862	1 881 758	2 077 613	2 293 853
Årsavgifter media	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709	121 128
Parkering	68 400	69 768	71 163	72 587	74 038	75 519	83 379	92 057
Summa intäkter	1 821 600	1 866 348	1 912 199	1 959 180	2 007 319	2 056 645	2 270 702	2 507 038
Årets Resultat	-118 376	-169 025	-183 637	-210 229	-172 464	-171 029	-13 568	83 665
Ackumulerat redovisat resultat	-118 376	-287 401	-471 038	-681 267	-853 731	-1 024 760	-1 412 540	-1 047 389
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-118 376	-169 025	-183 637	-210 229	-172 464	-171 029	-13 568	83 665
Återföring avskrivningar	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903	621 903
Amorteringar	-245 901	-245 901	-245 901	-245 901	-245 901	-245 901	-245 901	-245 901
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	257 626	206 977	192 365	165 773	203 538	204 973	362 434	459 667
Avsättning till yttre underhåll	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-168 924	-186 506	-205 918
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	104 626	50 917	33 184	3 408	37 926	36 049	175 928	253 749
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa⁴	357 626	564 603	756 969	922 742	1 126 280	1 331 253	2 823 484	5 068 646
Ackumulerad avsättning underhåll	153 000	309 060	468 241	630 606	796 218	965 143	1 861 813	2 851 811

³ Driftskostnaderna är reducerade de två första åren då JSB AB sköter föreningens ekonomiska förvaltning utan kostnad för föreningen.

⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,9%	2,2%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 558 574	1 653 863	1 714 215	1 787 676	1 797 936	1 845 709	1 901 685	2 040 103
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	590	626	649	677	681	699	720	773
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	630	646	662	678	695	713	787	869
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,9%	3,2%	3,2%	3,4%	3,4%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 876 536	1 969 367	2 027 260	2 098 262	2 106 063	2 151 377	2 195 058	2 321 181
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	711	746	768	795	798	815	831	879
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	12,8%	15,5%	16,0%	17,2%	14,7%	14,3%	5,7%	1,2%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,9%	4,2%	4,2%	4,4%	4,4%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 194 499	2 284 870	2 340 304	2 408 847	2 414 189	2 457 044	2 488 430	2 602 258
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	831	865	886	912	914	931	943	986
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	31,9%	34,0%	33,9%	34,5%	31,5%	30,6%	19,8%	13,4%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,9%	2,2%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 558 574	1 660 919	1 729 685	1 811 460	1 830 442	1 887 358	1 995 951	2 211 723
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	590	629	655	686	693	715	756	838
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,3%	-2,6%	-1,0%	1,1%	-0,3%	0,3%	-3,9%	-3,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,9%	2,2%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 558 574	1 667 975	1 745 305	1 835 711	1 863 908	1 930 656	2 098 824	2 408 327
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	590	632	661	695	706	731	795	912
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,3%	-2,2%	-0,1%	2,5%	1,5%	2,6%	1,0%	5,0%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

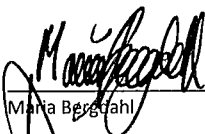
Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift bredband kr/mån	Akt hyra kr/mån
A1001	1	2 rok	60	2,2727	1 200 000	3 150	188	-
A1002	1	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
A1003	1	3 rok	72	2,7273	1 475 000	3 780	188	-
A1004	1	2 rok	60	2,2727	1 150 000	3 150	188	-
A1101	2	2 rok	60	2,2727	1 150 000	3 150	188	-
A1102	2	3 rok	72	2,7273	1 475 000	3 780	188	-
A1103	2	3 rok	72	2,7273	1 425 000	3 780	188	-
A1104	2	2 rok	60	2,2727	1 150 000	3 150	188	-
A1201	3	2 rok	60	2,2727	1 200 000	3 150	188	-
A1202	3	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
A1203	3	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
A1204	3	2 rok	60	2,2727	1 200 000	3 150	188	-
B1001	1	2 rok	60	2,2727	1 350 000	3 150	188	-
B1002	1	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
B1003	1	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
B1004	1	2 rok	60	2,2727	1 175 000	3 150	188	-
B1101	2	2 rok	60	2,2727	1 300 000	3 150	188	-
B1102	2	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
B1103	2	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
B1104	2	2 rok	60	2,2727	1 150 000	3 150	188	-
B1201	3	2 rok	60	2,2727	1 300 000	3 150	188	-
B1202	3	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
B1203	3	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
B1204	3	2 rok	60	2,2727	1 200 000	3 150	188	-
B1301	4	2 rok	60	2,2727	1 400 000	3 150	188	-
B1302	4	3 rok	72	2,7273	1 625 000	3 780	188	-
B1303	4	3 rok	72	2,7273	1 625 000	3 780	188	-
B1304	4	2 rok	60	2,2727	1 400 000	3 150	188	-
C1001	1	2 rok	60	2,2727	1 350 000	3 150	188	-
C1002	1	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
C1003	1	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
C1004	1	2 rok	60	2,2727	1 175 000	3 150	188	-
C1101	2	2 rok	60	2,2727	1 300 000	3 150	188	-
C1102	2	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
C1103	2	3 rok	72	2,7273	1 525 000	3 780	188	-
C1104	2	2 rok	60	2,2727	1 150 000	3 150	188	-
C1201	3	2 rok	60	2,2727	1 300 000	3 150	188	-
C1202	3	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
C1203	3	3 rok	72	2,7273	1 575 000	3 780	188	-
C1204	3	2 rok	60	2,2727	1 200 000	3 150	188	-
Parkeringsplatser, garage mm								
Parkeringsplatser (38 platser)								5 700
Totalt			2 640	100,00	55 650 000	138 600	7 520	5 700

Årsavgifterna fördelas efter ett andelstal, vilket är baserat på lägenhetens boarea. Bostadsrätts-havaren svarar utöver årsavgiften för kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

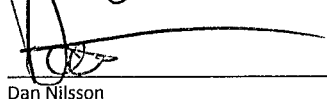
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnader för bredband fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

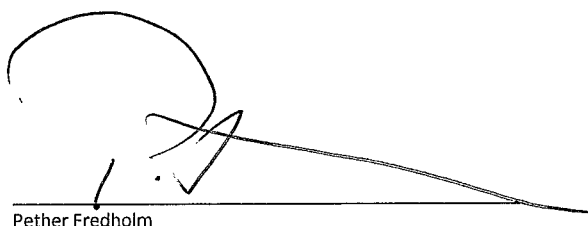
Svedala 2018-11-15



Maria Bergstrahl



Dan Nilsson



Pether Fredholm

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 15 november 2018 för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö, 769634-9146.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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 för mig.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 20 november 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg, 2018-11-20, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö, 769634-9146.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2018-10-31
- Stadgar, registrerade 2017-09-22
- Fastighetutdrag, Svedala Svedala 1:91, 2018-09-24
- Finansieringsoffert, Nordea, 2018-10-23
- Entreprenadkontrakt, 2017-11-30
- Tillägg till entreprenadkontrakt, 2018-11-01
- Offert försäkring Länsförsäkringar Skåne, 2018-10-15
- Offert teknisk förvaltning, SBC, 2018-10-30
- Bygglov samt ritningar, 2017-10-27
- Köpebrev Svedala 1:91, 2017-12-21
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-11-01
- Taxeringsberäkning
- Värdeintyg, mäklare Hanna Mazetti, 2018-10-10
- Energiberäkning Bengt Dahlgren, 2018-01-18
- Bokningslista parkering

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö (org.nr 769634-9146) daterad 2018-11-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Föreningens hus ligger i så nära anslutning till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske och minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att dessa förutsättningar är uppfyllda. Platsbesök har inte gjorts eftersom det inte ansetts tillföra något av betydelse.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2018-11-20



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis skapat 2018-10-31
- Stadgar registrerade 2017-09-22
- Fastighetsutdrag, Svedala 1:91 i Svedala kommun, 2018-09-24
- Finansieringsoffert, Nordea, 2018-10-23
- Bygglovshandlingar
- Bygglovsbeslut, Svedala kommun, 2017-10-27
- Köpebrev mellan John Svensson Byggnadsfirma AB och Brf Livsmiljö angående fastigheten Svedala 1:91, 2017-12-21
- Entreprenadkontrakt mellan Brf Livsmiljö och JSB Syd AB 2017-11-30
- Tillägg till entreprenadkontrakt 2018-11-01
- Garanti slutkostnad och osålda lägenheter, John Svensson Byggnadsfirma AB, 2018-11-01
- Energiberäkningar, Bengt Dahlgren, 2018-01-09
- Värderingsintyg, Skandiamäklarna Malmö, 2018-10-10
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2018-10-15
- Offert teknisk förvaltning, SBC, 2018-10-30
- Taxeringsvärdesberäkning
- Bokningslista p-platser