

**Ekonomisk Plan**  
**För Bostadsrättsföreningen St Andreas,**  
**Organisationsnummer 716438-4559**  
**Malmö Kommun**

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Taxeringsvärde**
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal**
- F. Föreningens utgifter**
- G. Föreningens inkomster**
- H. Redovisning av lägenheterna**
- I. Ekonomisk prognos**
- J. Känslighetsanalys**
- K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

**Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

**Bilagor: Underhållsplan/teknisk besiktning för fastigheten Malmö Krageholm 6**

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen St Andreas med Organisationsnummer 716438-4559 registrerades hos Bolagsverket 1987-05-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1, 4 § § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Krageholm 6 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen förvärvar fastigheten genom köpekontrakt i en direkt fastighetsaffär.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under tredje kvartalet 2021 sedan föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker under tredje kvartalet 2021 i samband med att föreningen tillträder fastigheten. Inflyttning har skett.

Föreningen förutsätter att minst 70% av totala antalet lägenheter upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen. Idag finns 38 bostadslägenheter i fastigheten. De lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt lever tillsvidare kvar som hyresrätter med Bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Björn Gunnarsson, CBM Projekt, 2021-03-23. Den tekniska besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd underhållsplan/teknisk besiktning, täcks in i det belopp som avsatts till underhållsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Malmö Krageholm 6
<b>Adress:</b>	Tessins väg 18 A och B
<b>Kommun:</b>	Malmö
<b>Dispositionssätt:</b>	Äganderätt
<b>Areal:</b>	1 807 kvm
<b>Bostäder:</b>	2 822 kvm (38 st. lägenheter)
<b>Byggnader:</b>	En sammanhängande byggnad, två trappuppgångar, 6 våningsplan plus källare
<b>Byggnadsår:</b>	1947
<b>Stomme:</b>	Murad tegel med bjälklag/väggar av betong
<b>Fasad:</b>	Tegel
<b>Takbeklädnad:</b>	Papp
<b>Fönster:</b>	2+1-glas
<b>Uppvärmning:</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation:</b>	Självdrag

## **Planer**

Tomtindelning (1944- 02-05)

Stadsplan (1954-10-01)

## **Servitut**

Inga enligt utdrag från fastighetsregistret

## **Andel i gemensamhetsanläggning**

Inga enligt utdrag från fastighetsregistret

## **Teknisk besiktning**

Vid den tekniska besiktningen kom Björn Gunnarsson på CMB Projekt AB fram till att underhållsbehovet för fastigheten Krageholm 6 uppgår till totalt ca 7 800 000 kr de närmsta elva åren. Detta har tagits hänsyn till i planen genom att föreningen redan från början kommer att ha en underhållsfond på 5 900 000 kr och därefter kommer föreningen att göra en årlig avsättning på 175 000 kr. Enligt underhållsplanen ska föreningen inledningsvis företa några mindre underhållsåtgärder, bland annat installation av fläkt i källarutrymmen, uppfräschning av trapphus och säkerhetsåtgärder vad gäller tak. Enligt genomförd besiktning ska större underhåll iform av ett stambyte genomföras under år 2-6 och med start år 7 ska bland annat omfogning av fasaden ske. Kostnaden för dessa åtgärder tillsammans med de mindre åtgärderna finns det pengar avsatta för i den ekonomiska planen.

## **Kortfattad lägenhetsbeskrivning:**

### **Kök**

#### **Golv**

Trägolv/plastmatta/laminat

#### **Väggar**

Tapeter/målat

#### **Tak**

Målat

### **Rum**

#### **Golv**

Parkett/trägolv/plastmatta/laminat

#### **Väggar**

Tapeter/målat

#### **Tak**

Målat

**Badrum**

**Golv**

Klinker/plastmatta

**Väggar**

Kakel/våtrumstapet

**Tak**

Målat

Lägenhetsbeskrivningen stämmer överens med lägenheternas varierande skick.

### C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kronor)		kr/kvm BOA
Anskaffningskostnad	106 682 268	37 810
Lagfartskostnad, pantbrev*, ombildningskostnader m.m.	3 077 667	1 091
Underhållsfond tillträde	5 900 000	2 091
<b>TOTALT</b>	<b>115 659 935</b>	<b>40 992</b>

\*Pantbrev finns idag uttagna för 1 785 500 kronor

### D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	33 000 000	0	33 000 000
varav markvärde	27 000 000	0	27 000 000
	60 000 000	0	60 000 000

### E. Finansieringsplan och Nyckeltal

#### Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån HR	Summa banklån
Belopp kr	12 065 843	12 065 843	5 900 000	16 190 625	46 222 310
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	3 år	1 år	rörlig	rörlig	
Räntesats*	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Amortering	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	
Belopp amortering per år	60 329	60 329	29 500	80 953	231 112
Räntekostnad år 1	301 646	301 646	147 500	404 766	1 155 558
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	361 975	361 975	177 000	485 719	1 386 669

\* Antagen ränta ink. påslag

Finansiering		Fördelning
1. Insatser	69 437 625	60%
2. Lån kvarvarande hyresrätter	16 190 625	14%
3. Föreningens lån	30 031 685	26%
Summa finansiering (1.+ 2. + 3.)	115 659 935	100%

Areauppgifter (ca)	
Boarea (BOA)	2 822
Totalt	2 822

Nyckeltal/kvm	BOA
Total förvärvskostnad	40 992
Belåning (inkl. vilande insatser)	16 382
Belåning (exkl. vilande insatser)	10 644
Genomsnittsinnsats alla lägenheter	30 348
Driftskostnader	258
Avsättning till underhåll	62
Avsättning till underhåll + amortering	144
Genomsnittsårsavgift kr/kvm bostadsrätt	695

## F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1

kvm totalt area	2 822
kvm BOA	2 822

Kapitalutgifter		kr/kvm BOA
Amorteringar	231 112	82
Räntor år 1	1 155 558	410
Summa kapitalutgifter:	1 386 669	491

Driftutgifter		kr/kvm BOA
Fjärrvärme	312 000	111
El	79 000	28
Vatten och avlopp	92 000	33
Avfallshantering	45 000	16
Fastighetsförsäkring	30 000	11
Ekonomisk förvaltning och revision	50 000	18
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	70 000	25
Löpande underhåll & övrigt	50 000	18
Kabel TV	43 320	15
Summa driftutgifter:	771 320	258

\*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		kr/kvm BOA
Underhållsfond	175 000	62

Skatter och avgifter		kr/kvm BOA
Fastighetsavgift bostäder*	54 872	19
Summa skatter och avgifter:	54 872	19

\*Fastighetsavgiften för bostäder är beräknad på 1 444 kr / år och lägenhet.

		kr/kvm BOA
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	2 387 861	846

## G. Föreningens inkomster

Årsavgifter och andra inkomster		kr/kvm BOA
Årsavgifter	1 597 181	566
Hysesintäkter bostäder	747 360	265
Kabel TV	43 320	15
Summa inkomster:	2 387 861	846

H) Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter 1 597 181  
 Insatser 69 437 625

Lgh nr	Våning	Balkong	Adress	Antal rok	Area kvm	Andelstal* anslutna	Andelstal alla	Insatser	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/mån	exkl. kabeltv
75001	bv	Nej	Tessins väg 18 B	4 rok	101,0	4,0957%	3,3068%	3 011 250	1 779 750	5 451	11 747	
75002	bv	1	Tessins väg 18 B	2 rok	56,5	0,0000%	2,1835%		825 000		6 610	
75003	bv	Nej	Tessins väg 18 B	1 rkv	25,0	0,0000%	1,3884%			4 390	4 043	
75004	bv	Nej	Tessins väg 18 B	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 302 875		4 390	8 552	
75005	bv	1	Tessins väg 18 A	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	9 439	
75006	bv	1	Tessins väg 18 A	2 rok	57,5	2,7357%	2,2088%	1 811 250		3 641	7 424	
75007	bv	1	Tessins väg 18 A	5 rok	109,5	4,3614%	3,5214%	3 120 750		5 805	12 119	
75008	1	1	Tessins väg 18 B	4 rok	101,0	0,0000%	3,3068%		3 030 000		10 388	
75009	1	1	Tessins väg 18 B	2 rok	56,5	2,7044%	2,1835%	1 779 750		3 600	7 203	
75010	1	Nej	Tessins väg 18 B	1 rkv	25,0	1,7196%	1,3884%	825 000		2 289	4 088	
75011	1	1	Tessins väg 18 B	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	8 358	
75012	1	1	Tessins väg 18 A	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	8 578	
75013	1	1	Tessins väg 18 A	2 rok	57,5	2,7357%	2,2088%	1 811 250		3 641	7 378	
75014	1	2	Tessins väg 18 A	5 rok	109,5	4,3614%	3,5214%	3 120 750		5 805	11 617	
75015	2	1	Tessins väg 18 B	3 rok	101,0	4,0957%	3,3068%	3 030 000		5 451	10 629	
75016	2	1	Tessins väg 18 B	2 rok	56,5	0,0000%	2,1835%		1 779 750		7 114	
75017	2	Nej	Tessins väg 18 B	1 rkv	25,0	1,7196%	1,3884%	825 000		2 289	4 088	
75018	2	1	Tessins väg 18 B	3 rok	75,5	0,0000%	2,6631%		2 321 625		8 578	
75019	2	1	Tessins väg 18 A	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	8 578	
75020	2	1	Tessins väg 18 A	2 rok	57,5	2,7357%	2,2088%	1 811 250		3 641	7 187	
75021	2	2	Tessins väg 18 A	5 rok	109,5	4,3614%	3,5214%	3 120 750		5 805	12 256	
75022	3	1	Tessins väg 18 B	3 rok	101,0	4,0957%	3,3068%	3 030 000		5 451	11 135	
75023	3	1	Tessins väg 18 B	2 rok	56,5	2,7044%	2,1835%	1 779 750		3 600	6 685	
75024	3	Nej	Tessins väg 18 B	1 rkv	25,0	1,7196%	1,3884%	825 000		2 289	4 772	
75025	3	1	Tessins väg 18 B	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	8 578	
75026	3	1	Tessins väg 18 A	3 rok	75,5	0,0000%	2,6631%		2 321 625		9 035	
75027	3	1	Tessins väg 18 A	2 rok	57,5	0,0000%	2,2088%		1 811 250		6 991	
75028	3	2	Tessins väg 18 A	5 rok	109,5	4,3614%	3,5214%	3 120 750		5 805	11 311	
75029	4	2	Tessins väg 18 B	6 rok	157,5	5,8621%	4,7331%	4 016 250		7 802	14 883	
75030	4	Nej	Tessins väg 18 B	1 rkv	25,0	1,7196%	1,3884%	825 000		2 289	4 088	
75031	4	1	Tessins väg 18 B	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 321 625		4 390	8 663	
75032	4	1	Tessins väg 18 A	2 rok	75,5	0,0000%	2,6631%		2 321 625		9 521	
75033	4	1	Tessins väg 18 A	2 rok	57,5	2,7357%	2,2088%			3 641	6 970	
75034	4	2	Tessins väg 18 B	5 rok	109,5	4,3614%	3,5214%	3 120 750		5 805	12 256	
75035	5	TAKT	Tessins väg 18 B	3 rok	92,0	3,8143%	3,0796%	2 979 000		5 077	9 967	
75036	5	TAKT	Tessins väg 18 B	3 rok	78,5	3,3922%	2,7389%	2 563 875		4 515	9 213	
75037	5	TAKT	Tessins väg 18 A	3 rok	75,5	3,2984%	2,6631%	2 471 625		4 390	9 586	
75038	5	TAKT	Tessins väg 18 A	3 rok	73,0	3,2203%	2,6000%	2 394 750		4 286	8 451	
38 lgh					2 821,5	100%	100%	69 437 625	16 190 625		62 260	

\*Andelstalen är beräknade med boarea som utgångspunkt.

\*\*Ljöver avgiften debiteras kabel-tv om ca 100-160 kr/mån. Bostadsrättsbehavarna tecknar enskilda avtal avseende hushållsel. Beräknad normalförbrukning innebär en kostnad om ca 250-500 kr/mån. Anslutal, årsavgifter och månadsavgifter är avrundade



## I. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar		Amortering föreningslån										
		Rak avskrivning 100 år enligt K2 - kr/lår										
		Kvm bostadsråtsarea										
Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Inflation	2,0%											
Kvm totalt	2 822											
Kvm bostadsråtsarea	2 822											
Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Genomsnittsränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Lån kvar*	46 222 310	45 991 198	45 760 087	45 528 975	45 297 864	45 066 752	44 835 641	44 604 529	44 373 418	44 142 306	43 911 195	

### Årliga utgifter

Ränta	1 155 568	1 149 780	1 144 002	1 138 224	1 245 691	1 239 336	1 232 980	1 226 625	1 220 269	1 324 289	1 317 336
Amorteringar	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112	231 112
Avskrivningar	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752	586 752
Driftkostnader	728 000	742 560	757 411	772 559	788 011	803 771	819 846	838 243	852 988	870 027	887 428
Fästighetsavgift och -skatt	54 872	55 969	57 089	58 231	59 395	60 563	61 795	63 031	64 291	65 577	66 889
Avsättning till kommande underhåll	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	197 078	201 020	205 040	209 141	213 324
Kabel TV	43 320	44 186	45 070	45 972	46 891	47 829	48 785	49 761	50 756	51 771	52 807
<b>Summa utgifter inkl. fondering</b>	<b>2 387 861</b>	<b>2 402 107</b>	<b>2 416 764</b>	<b>2 431 808</b>	<b>2 560 625</b>	<b>2 575 844</b>	<b>2 607 791</b>	<b>2 624 437</b>	<b>2 624 437</b>	<b>2 761 898</b>	<b>2 768 895</b>
<b>Summa kostnader inkl. fondering</b>	<b>2 743 502</b>	<b>2 757 748</b>	<b>2 772 395</b>	<b>2 787 450</b>	<b>2 916 166</b>	<b>2 931 485</b>	<b>2 947 237</b>	<b>2 963 432</b>	<b>2 980 077</b>	<b>3 107 539</b>	<b>3 124 536</b>

### Årliga inkomster

Årsavgifter bostadsrätter kr/kvm	566	577	589	601	613	625	637	650	663	677	690
Årsavgifter	1 597 181	1 629 125	1 661 707	1 694 942	1 728 840	1 763 417	1 798 686	1 834 659	1 871 352	1 908 780	1 946 955
Hyresinkäkter bostäder	747 360	762 307	777 553	793 104	808 966	825 146	841 649	858 482	875 651	893 164	911 028
Kabel TV	43 320	44 186	45 070	45 972	46 891	47 829	48 785	49 761	50 756	51 771	52 807
<b>Summa inkomster</b>	<b>2 387 861</b>	<b>2 435 619</b>	<b>2 484 331</b>	<b>2 534 018</b>	<b>2 584 698</b>	<b>2 635 392</b>	<b>2 689 120</b>	<b>2 742 902</b>	<b>2 797 760</b>	<b>2 853 715</b>	<b>2 910 790</b>
<b>Årets resultat -årsavgifts påverkande</b>	<b>0</b>	<b>33 511</b>	<b>67 577</b>	<b>102 209</b>	<b>24 173</b>	<b>60 548</b>	<b>97 523</b>	<b>135 111</b>	<b>173 324</b>	<b>101 817</b>	<b>141 895</b>
<b>Årets resultat -bokföringsmässigt</b>	<b>-355 641</b>	<b>-322 130</b>	<b>-286 064</b>	<b>-253 432</b>	<b>-331 468</b>	<b>-295 093</b>	<b>-256 116</b>	<b>-220 530</b>	<b>-182 317</b>	<b>-253 623</b>	<b>-213 746</b>

### Föreningens likviditet

Ingående likviditet	5 900 000	6 356 250	6 568 261	6 199 158	6 487 078	1 700 676	1 954 438	2 249 040	960 171	1 338 535	1 199 494
Överskott/underskott	0	33 511	67 577	102 209	24 173	60 548	97 523	135 111	173 324	101 817	141 895
Avsättning till kommande underhåll	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	197 078	201 020	205 040	209 141	213 324
Planerat uttag ur underhållsfond*	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250	281 250
<b>Summa total likviditet</b>	<b>6 356 250</b>	<b>6 568 261</b>	<b>6 199 158</b>	<b>6 487 078</b>	<b>1 700 676</b>	<b>1 954 438</b>	<b>2 249 040</b>	<b>960 171</b>	<b>1 338 535</b>	<b>1 199 494</b>	<b>1 554 712</b>

\*Uttag enligt underhållsplan 11 år. Vid periodens slut kommer föreningen att göra en ny underhållsplan.

## J. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och	Årsavgift 2021	Årsavgift 2022	Årsavgift 2023	Årsavgift 2024	Årsavgift 2025	Årsavgift 2026	Årsavgift 2027	Årsavgift 2028	Årsavgift 2029	Årsavgift 2030	Årsavgift 2031
Antagen räntnivå (årsavgift enligt ovan)	1 597 181	1 629 125	1 661 707	1 694 942	1 728 840	1 763 417	1 798 686	1 834 659	1 871 352	1 908 780	1 946 955
Antagen räntnivå + 1 %	2 059 404	2 089 037	2 119 308	2 150 231	2 181 819	2 214 085	2 247 042	2 280 705	2 315 087	2 350 203	2 386 067
Antagen räntnivå + 2 %	2 521 628	2 548 949	2 576 908	2 605 521	2 634 796	2 664 752	2 695 398	2 726 750	2 758 821	2 791 626	2 825 179
<b>Antagen räntnivå fast och</b>	<b>1 597 181</b>	<b>1 638 703</b>	<b>1 681 343</b>	<b>1 725 132</b>	<b>1 770 101</b>	<b>1 816 284</b>	<b>1 863 714</b>	<b>1 912 426</b>	<b>1 962 455</b>	<b>2 013 638</b>	<b>2 066 613</b>
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 597 181	1 648 281	1 701 171	1 755 915	1 812 583	1 871 246	1 931 979	1 994 658	2 059 965	2 127 383	2 197 198
Dagens inflationsnivå + 2 %											



## **K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadens bokförda värde enligt K2. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
- E I planen redovisade boareor baseras på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från arean enligt Svensk standard ska ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Ort och datum

---

Brf St Andreas

---

Kajsa Lindh

---

Urban Funck

---

Susanne Pieler

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen St Andreas, med org.nr 716438-4559, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 38 lägenheter varav 30 beräknas upplåtas med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Ombildning till bostadsrätt beräknas ske under tredje kvartalet 2021.

En statusbesiktning av fastigheten har genomförts 2021-03-23. Något platsbesök har därmed inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*  
*Punktthöjden Fastighetsekonomi AB*

---

Maximilian Stea  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. enligt digital signering

Stadgar för St Andreas antagna på extra föreningsstämma 2021-06-11

Registreringsbevis för Brf St Andreas

Säljarens utkast till försäljning av fastigheten Krageholm 6, Malmö, mellan Svensk Handel Pension Tjänstepensionsförening och Brf St Andreas, dat. 2021-06-08

Finansieringsoffert långfristig finansiering dat. 2021-05-05

Statusbesiktning av fastigheten Krageholm 6, Malmö kommun, dat. 2021-03-23

Underlag beräkning av lagfartskostnader, pantbrev, ombildning m m

Underhållsplan dat. 2021-03-26 samt underlag till angivna poster

Fastighetsutdrag



# Verifikat

Transaktion 09222115557449697801

## Dokument

Brf St Andreas Ekonomisk plan samt intyg  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2021-07-02 15:51:57 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)  
Färdigställt 2021-07-02 16:20:16 CEST (+0200)

## Signerande parter

Peter Wipp (PW)  
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB  
Personnummer 6205180034  
Org. nr 559220-3920  
peter.wipp@punkthojden.se  
+46702402093



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER WIPP"  
Signerade 2021-07-02 16:20:16 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)  
Gar-Bo Besiktning AB  
Personnummer 8708240034  
max.stea@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAXIMILIAN STEA"  
Signerade 2021-07-02 16:18:42 CEST (+0200)

Susann Pieler (SP)  
Brf St Andreas  
Personnummer 6508184386  
susann.pielergmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Susanne Pieler"  
Signerade 2021-07-02 15:54:00 CEST (+0200)

Urban Funck (UF)  
Brf St Andreas  
Personnummer 197004042532  
u.funck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN FUNCK"  
Signerade 2021-07-02 16:17:28 CEST (+0200)

Kajsa Lindh (KL)  
Brf St Andreas  
Personnummer 196410035007  
031kali@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557449697801



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kajsa Helena Lindh"  
Signerade 2021-07-02 15:55:28 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

