

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Fridhem 20,

Organisationsnummer 769612-5124

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 5

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 med Organisationsnummer 769612-5124 registrerades hos Bolagsverket 2005-05-09. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får omfatta även mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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 5 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 41 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

Fastighetsbeteckning:	Malmö Krageholm 5
Adress:	Fridhemstorget 20 A och B
Kommun:	Malmö
Dispositionssätt:	Äganderätt
Areal:	1 439 kvm
Bostäder:	2 651 kvm (41 st. lägenheter)
Byggnader:	En sammanhängande byggnad, två trappuppgångar, 6 våningsplan plus källare
Byggnadsår:	1944
Stomme:	Murad tegel med bjälklag/väggar av betong
Fasad:	Tegel
Takbeklädnad:	Papp
Fönster:	2+1-glas
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	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 5 uppgår till totalt ca 9 000 000 kr de närmsta elva åren. Detta har tagits hänsyn till i planen genom att föreningen redan från början kommer att ha en underhållsfond på 6 650 000 kr och därefter kommer föreningen att göra en årlig avsättning på 215 000 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 tidigast år 7 ska bland annat renovering av balkonger och 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+LOA
Anskaffningskostnad	103 317 732	37 804
Lagfartskostnad, pantbrev*, ombildningskostnader m.m.	3 061 091	1 120
Underhållsfond tillträde	6 650 000	2 433
TOTALT	113 028 823	41 357

*Pantbrev finns idag uttagna för 4 400 000 kronor

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	32 000 000	419 000	32 419 000
varav markvärde	26 000 000	160 000	26 160 000
	58 000 000	579 000	58 579 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån HR	Summa banklån
Belopp kr	12 271 099	12 271 099	6 650 000	18 634 500	49 826 698
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	61 355	61 355	33 250	93 173	249 133
Räntekostnad år 1	306 777	306 777	166 250	465 863	1 245 667
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	368 133	368 133	199 500	559 035	1 494 801

* Antagen ränta ink. påslag

Finansiering		Fördelning
1. Insatser	63 202 125	56%
2. Lån kvarvarande hyresrätter	18 634 500	16%
3. Föreningens lån	31 192 198	28%
Summa finansiering (1.+ 2. + 3.)	113 028 823	100%

Areauppgifter (ca)	
Boarea (BOA)	2 651
Lokalarea (LOA)	82
Totalt	2 733

Nyckeltal/kvm	BOA
Total förvärvskostnad	42 636
Belåning (inkl. vilande insatser)	18 795
Belåning (exkl. vilande insatser)	11 766
Genomsnittsansats alla lägenheter	30 870
Driftskostnader	290
Avsättning till underhåll	81
Avsättning till underhåll + amortering	175
Genomsnittsårsavgift kr/kvm bostadsrätt	772

F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1

<i>kvm totalt area</i>	2 733
<i>kvm BOA</i>	2 651

Kapitalutgifter		<i>kr/kvm BOA</i>
Amorteringar	249 133	94
Räntor år 1	1 245 667	470
Summa kapitalutgifter:	1 494 801	564

Driftutgifter		<i>kr/kvm BOA</i>
Fjärrvärme	360 000	136
El	66 000	25
Vatten och avlopp	101 000	38
Avfallshantering	43 000	16
Fastighetsförsäkring	30 000	11
Ekonomisk förvaltning och revision	50 000	19
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	70 000	26
Löpande underhåll & övrigt	50 000	19
Kabel TV	46 740	18
Summa driftutgifter:	816 740	290

**Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.*

Underhållsfondering		<i>kr/kvm BOA</i>
Underhållsfond	215 000	81

Skatter och avgifter		<i>kr/kvm BOA</i>
Fastighetsavgift bostäder*	59 204	22
Fastighetsskatt lokaler**	5 790	2
Summa skatter och avgifter:	64 994	25

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

***Fastighetsskatt för lokaler är beräknad på 1% av taxeringsvärdet för lokaler*

		<i>kr/kvm BOA</i>
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	2 591 535	978

G. Föreningens inkomster

Årsavgifter och andra inkomster		<i>kr/kvm BOA</i>
Årsavgifter	1 581 807	597
Hysesintäkter bostäder	873 468	329
Hysesintäkter lokaler	89 520	34
Kabel TV	46 740	18
Summa inkomster:	2 591 535	978

H. Redovisning av lägenheterna

Årsvygifter 1 581 807
Inbetalningar 63 202 125

Lgh nr	Våning	Balkong	Adress	Antal rok	Area kvm	Andelstäl* analutna	Andelstäl alla	Insetser	Vilande insats	Avgift krf/mån	Hyra krf/mån
70002	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 B	1 rok	44	2,4593%	1,9067%	1 367 250	1 693 125	3 242	6 533
70003	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	55	0,0000%	2,1902%			4 030	
70005	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	62	3,0575%	2,3705%	1 887 750		5 213	
70006	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 A	3 rok	88	3,9548%	3,0662%	2 718 000		4 950	
70007	Str	TAKT	Fridhemstorg 20 A	3 rok	83	3,7554%	2,9116%	2 702 250		3 110	
70008	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 A	1 rok	41	2,3596%	1,8294%	1 273 750		4 687	
70009	bv	NEJ	Fridhemstorg 20 A	3 rok	77	3,5660%	2,7570%	2 349 000		5 958	
70010	1tr	JA	Fridhemstorg 20 B	4 rok	106	4,5198%	3,5043%	3 180 000		3 286	
70011	1tr	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	45	2,4925%	1,9325%	1 398 750		3 724	
70012	1tr	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	55	2,6249%	2,1902%	1 711 875		4 030	
70013	1tr	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	62	3,0575%	2,3705%	1 906 500		4 162	
70014	1tr	JA	Fridhemstorg 20 A	2 rok	65	3,1572%	2,4478%	1 988 750		3 023	
70015	1	JA	Fridhemstorg 20 A	1 rok	39	2,2931%	1,7779%	1 228 500		3 242	
70016	1	NEJ	Fridhemstorg 20 A	1 rok	44	2,4593%	1,9067%	1 367 250		4 687	
70017	1	JA	Fridhemstorg 20 A	3 rok	77	3,5660%	2,7570%	2 367 750		5 958	
70018	2	JA	Fridhemstorg 20 B	4 rok	106	4,5198%	3,5043%	3 180 000	1 398 750		6 304
70019	2	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	45	0,0000%	1,9325%		1 711 875		7 658
70020	2	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	55	0,0000%	2,1902%			4 030	
70021	2	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	62	3,0575%	2,3705%	1 906 500		4 162	
70022	2	JA	Fridhemstorg 20 A	1 rok	39	2,2931%	1,7779%	1 228 500		3 242	
70023	2	JA	Fridhemstorg 20 A	1 rok	44	2,4593%	1,9067%	1 367 250		4 687	
70024	2	NEJ	Fridhemstorg 20 A	3 rok	77	3,5660%	2,7570%	2 367 750		5 958	
70025	3	JA	Fridhemstorg 20 B	4 rok	106	4,5198%	3,5043%	3 180 000	1 398 750		6 526
70026	3	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	45	0,0000%	1,9325%			3 724	
70027	3	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	55	2,8249%	2,1902%	1 711 875		4 030	
70028	3	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	62	3,0575%	2,3705%	1 906 500		3 242	
70029	3	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	65	0,0000%	2,4478%	1 998 750		4 030	
70030	3	JA	Fridhemstorg 20 A	2 rok	85	0,0000%	2,7570%	1 228 500		3 023	
70031	3	NEJ	Fridhemstorg 20 A	1 rok	39	2,2931%	1,7779%	1 367 250		3 242	
70032	3	NEJ	Fridhemstorg 20 A	1 rok	44	2,4593%	1,9067%	1 367 250		4 687	
70033	3	JA	Fridhemstorg 20 A	3 rok	77	0,0000%	2,7570%			3 286	
70034	4	JA	Fridhemstorg 20 B	4 rok	106	0,0000%	3,5043%	1 398 750		3 724	
70035	4	NEJ	Fridhemstorg 20 B	2 rok	45	2,4925%	1,9325%	1 711 875		3 286	
70036	4	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	55	2,8249%	2,1902%	1 711 875		3 724	
70037	4	JA	Fridhemstorg 20 B	2 rok	62	0,0000%	2,3705%	1 906 500		4 162	
70038	4	JA	Fridhemstorg 20 A	2 rok	85	3,1572%	2,4478%	1 988 750		3 023	
70039	4	JA	Fridhemstorg 20 A	1 rok	39	2,2931%	1,7779%	1 228 500		3 242	
70040	4	NEJ	Fridhemstorg 20 A	1 rok	44	2,4593%	1,9067%	1 367 250		4 687	
70041	4	JA	Fridhemstorg 20 A	3 rok	77	3,5660%	2,7570%	2 367 750			10 912
70042	5	TAK T	Fridhemstorg 20 B	4 rok	92	0,0000%	3,1435%		2 979 000		
70043	5	TAK T	Fridhemstorg 20 B	5 rok	136	5,5168%	4,2772%	4 230 000		7 272	
41 Lgh					2 651 0	100%	100%	63 202 125	18 634 500		72 769

*Andelsdelen är beräknade med boarea som utgångspunkt.

**Ljovär avgiften debiteras kabel-iv om ca 100-150 krf/mån. Boaltdrätthavarna tecknar enskilda avtal avseende hushållsel. Beräknad normalförbrukning innebär en kostnad om ca 250-500 krf/mån.

Andelsdel, årsavgifter och månadsavgifter är avrundade

Lokaler	Hyresgäst	Arshyra
71 001	Salong Fridhem	59 748
71 004	Pokecz Judit	29 772
Summa lokaler		89 520

I. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar		Amortering föreningslån										
		Rak avskrivning 100 år enligt K2 - kr/år										
		Lån kvar*										
	2,0%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%
Ar	2021	2022	2023	2024	2026	2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflation	2,0%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%
Kvm totalt	2 651	49 826 698	49 328 431	49 079 298	48 830 164	48 581 031	48 331 897	48 082 764	47 833 630	47 584 497	47 335 363	47 086 229
Kvm bostadsrättsarea	2 651											

Arliga utgifter												
Ränta	1 245 067	1 239 439	1 233 211	1 226 982	1 342 830	1 335 978	1 329 127	1 322 276	1 435 009	1 427 535	1 420 061	1 412 587
Amorteringar	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133	249 133
Avskrivningar	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785	571 785
Driftkostnader	770 000	785 400	801 108	817 130	833 473	850 142	867 145	884 488	902 178	920 221	938 626	957 130
Fastighetsavgift och -skatt	64 994	66 294	67 620	68 972	70 352	71 759	73 194	74 668	76 151	77 674	79 227	80 816
Avsättning till kommande underhåll	215 000	219 300	223 686	228 160	232 723	237 377	242 125	246 967	251 907	256 945	262 084	267 322
Kabel TV	46 740	47 675	48 628	49 601	50 593	51 605	52 637	53 690	54 763	55 859	56 976	58 116
Summa utgifter inkl. fondering	2 691 636	2 607 241	2 623 386	2 639 979	2 779 103	2 795 995	2 813 381	2 831 212	2 969 141	2 987 367	3 006 107	3 025 347
Summa kostnader inkl. fondering	2 974 186	2 882 218	2 897 409	2 913 029	3 051 761	3 067 041	3 083 376	3 100 174	3 237 029	3 254 160	3 271 782	3 289 514

Arliga inkomster												
Arsavgifter bostadsrätter kr/kvm	597	609	621	633	646	659	672	685	699	713	727	741
Arsavgifter	1 581 807	1 613 443	1 645 712	1 678 626	1 712 199	1 746 443	1 781 372	1 816 999	1 853 339	1 890 406	1 928 214	1 966 763
Hysesintäkter bostäder	873 468	890 937	908 756	926 931	945 470	964 379	983 667	1 003 340	1 023 407	1 043 875	1 064 753	1 086 052
Hysesintäkter lokaler	89 520	91 310	93 137	94 999	96 899	98 837	100 814	102 830	104 887	106 985	109 124	111 303
Kabel TV	46 740	47 675	48 628	49 601	50 593	51 605	52 637	53 690	54 763	55 859	56 976	58 116
Summa inkomster	2 691 636	2 643 366	2 696 233	2 750 158	2 805 161	2 861 264	2 918 489	2 976 859	3 036 396	3 097 124	3 169 087	3 242 632

Arets resultat - årsavgiftspåverkande	0	36 124	72 847	110 179	26 088	65 269	105 126	145 647	67 255	109 757	152 960	206 173
Arets resultat - bokföringsmässigt	-322 651	-286 527	-249 805	-212 472	-296 594	-257 382	-217 523	-177 004	-255 396	-212 894	-169 692	-127 390

Förenings likviditet												
Ingående likviditet	6 650 000	6 646 250	6 901 674	6 798 207	2 136 545	2 395 326	2 697 973	170 225	562 840	862 002	1 248 704	1 749 664
Överskott/underskott	0	36 124	72 847	110 179	26 088	65 269	105 126	145 647	67 255	109 757	152 960	206 173
Avsättning till kommande underhåll	215 000	219 300	223 686	228 160	232 723	237 377	242 125	246 967	251 907	256 945	262 084	267 322
Planerat uttag ur underhållsfond*	218 750	219 300	223 686	228 160	232 723	237 377	242 125	246 967	251 907	256 945	262 084	267 322
Summa total likviditet	6 646 250	6 901 674	6 798 207	2 136 545	2 395 326	2 697 973	170 225	562 840	862 002	1 248 704	1 749 664	2 256 837

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

J. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och	Arsavgift 2021	Arsavgift 2022	Arsavgift 2023	Arsavgift 2024	Arsavgift 2025	Arsavgift 2026	Arsavgift 2027	Arsavgift 2028	Arsavgift 2029	Arsavgift 2030	Arsavgift 2031
Antagen räntenivå (årsavgift enligt ovan)	1 581 807	1 613 443	1 645 712	1 678 626	1 712 199	1 746 443	1 781 372	1 816 999	1 853 339	1 890 406	1 928 214
Antagen räntenivå + 1 %	2 080 074	2 109 219	2 138 986	2 169 419	2 200 500	2 232 253	2 264 691	2 297 827	2 331 675	2 366 251	2 401 567
Antagen räntenivå + 2 %	2 578 341	2 604 994	2 632 281	2 660 212	2 688 802	2 718 063	2 748 009	2 778 654	2 810 012	2 842 096	2 874 921
Antagen räntenivå fast och											
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 581 807	1 623 942	1 667 236	1 711 720	1 757 428	1 804 394	1 852 654	1 902 245	1 953 203	2 005 568	2 059 380
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 581 807	1 634 442	1 688 971	1 745 463	1 803 995	1 864 641	1 927 484	1 992 605	2 060 092	2 130 033	2 202 523

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 Fridhem 20

Peter Rubin

Katarina Arnold

Mari Clefberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fridhem 20, med org.nr 769612-5124, 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 41 lägenheter varav 31 beräknas upplåtas med bostadsrätt och 10 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 Brf Fridhem 20 antagna på extra föreningsstämma 2021-06-11

Registreringsbevis för Brf Fridhem 20

Säljarens utkast till försäljning av fastigheten Krageholm 5, Malmö, mellan Svensk Handel Pension Tjänstepensionsförening och Brf Fridhem 20, dat. 2021-06-08

Finansieringsoffert långfristig finansiering dat. 2021-05-05

Statusbesiktning av fastigheten Krageholm 5, Malmö kommun, dat. 2021-03-23, reviderat 2021-04-29.

Underlag beräkning av lagfartskostnader, pantbrev, ombildning m m

Hysesavtal lokal dat. 1999-01-01 samt hyresavtal lokal dat. 2010-07-01

Underhållsplan dat. 2021-04-07 samt underlag till angivna poster

Fastighetsutdrag



Verifikat

Transaktion 09222115557449642964

Dokument

Brf Fridhem 20 Ekonomisk plan samt intyg
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2021-07-02 08:31:53 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)
Färdigställt 2021-07-02 13:08:25 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 13:08:25 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 12:34:44 CEST (+0200)

Peter Rubin (PR)
Brf Fridhem 20
Personnummer 196605133336
peter.rubin@brffridhem20.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Peter Mikael Rubin"
Signerade 2021-07-02 10:21:49 CEST (+0200)

Katarina Arnold (KA)
Brf Fridhem 20
Personnummer 195709151004
katarina.arnold@brffridhem20.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katarina Arnold"
Signerade 2021-07-02 12:33:38 CEST (+0200)

Mari Clefberg (MC)
Brf Fridhem 20
Personnummer 195805220182
mari.clefberg@brffridhem20.se



Verifikat

Transaktion 09222115557449642964



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARI CLEFBERG"
Signerade 2021-07-02 09:08:42 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>

