

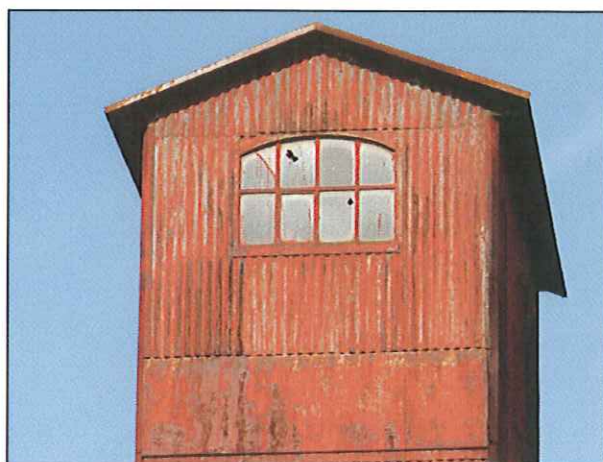
EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KRYDDFABRIKEN

MALMÖ STAD



ORGANISATIONSNUMMER: 769614-7664

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D.	FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
E.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
E.	EKONOMISK PROGNOSE	7
F.	KÄNSLIGHETSANALYS	7
G.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken med organisationsnummer 769614-7664 har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och på nedan redovisande upphandling.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad år 2009.

BRF Kryddfabriken förvärvade den 2007-12-31 samtliga andelar i Kryddfabriken Malmö ekonomisk förening som äger fastigheten Sågen 3 i Malmö. Avsikten är att fusionera dessa två föreningar.

Bostadsrättsföreningen bygger om befintlig byggnad kallad Kryddfabriken med byggstart 2009-02. och skapar 15 lägenheter. Med byggstart augusti 2008 byggs två nya punkthus med totalt 33 lägenheter. Lägenheterna beräknas vara färdigställda 2009-07-03.

Osålda lägenheter förvärvas av Skandinavisk Fastighetsfond Kryddfabriken AB eller koncernbolag.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske i maj 2009 och efter det att den ekonomiska planen har registrerats av bolagsverket. Första inflyttning beräknas ske den 2009-07-03.

Byggnaden totalrenoveras jämlikt entreprenadavtal tecknat av Kryddfabriken Ekonomisk Förening. Byggeförsäkring har tecknats. Färdigställande och slutlig kostnad för föreningen garanteras i särskilt avtal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Teknisk beskrivning bifogas.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Malmö Sågen 3
Adress:	Stora Trädgårdsgatan 4, 6A-C, 8
Kommun:	Malmö
Markareal:	2 096 kvm
Bostadsarea:	4 210 kvm
Lokalarea:	0 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt

Byggnadsbeskrivning - Nybyggnation

Antal våningar	6
Grundläggning	Platsgjuten betonggrund på pålar av betong. Ingen källare
Ytterväggar	Plan 1 - 5: Fasadputs på isolering Plan 6: Uppbyggnad av betong m mineritskiva.
Bjälklag	Prefab betongstomme
Yttertak	Taktäckning med papp på isolerat betongbjälklag.
Uppvärmningssystem	Uppvärmning med fjärrvärme och värmepump, vattenburen golvvärme i lägenheter. I övrigt vattenburna radiatorer.

Fönster	3-glas trä/al fönster/dörrar/partier.
Balkonger	Balkonger av betong
Uteplatser	Takterrasser på betongbjälklag.
Ventilation	Ventilation med FTX-system. Lägenhetsaggregat.
El	El med gemensam mätning. Elmätarskåp i miljörum.

Lägenhetsbeskrivning

- Undertak av betong. alt. gips.
- Innerväggar av gips på stålreglar.
- Tamburdörrar av trä. Inbrottsklass 2.
- Garderober m skjutdörr alt skåp.
- Kökssnickerier från Noblessa. Bänkskiva av laminat alt sten, stänkskydd av glas.
- Vitvaror från Siemens Constructa. Tvättmaskin, torktumlare från Siemens.
- Trägolv.
- Badrum kaklade, klinker på golv.
- Väggar och tak målade.
- Brandvarnare, eluppvärmd handdukstork samt elburen golvvärme i badrum.
- Vägghängt porslin i badrum o WC.

Installationer

- Uppvärmning med fjärrvärme och värmepump, vattenburen golvvärme i lägenheter. I övrigt vattenburna radiatorer.
- Ventilation med FTX-system. Lägenhetsaggregat.
- El med gemensam mätning. Elmätarskåp i miljörum
- 1 hiss/byggnad
- Bredband via fiber från Telia.
- Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare varje lägenhet.

Byggnadsbeskrivning - Kryddfabriken

Antal våningar	4+källare
Grundläggning	Betonggolv i källare, murad källarvägg.
Ytterväggar	Tegelfasad, slamrad tegelfasad mot syd och öst.
Trapphus	Trapphus i betong. Fasad av plåt.
Bjälklag	Bjälklag bestående av huvudbalkar av stål upplagda på stålpelare. Sekundärbalkar av trä. Träplank. Isolering och betong som uppbärs av stålpelare.
Yttertak	Taket består av trätakstolar, råspont samt papp-täckning och plåttäckning.
Uppvärmningssystem	Uppvärmning med fjärrvärme och värmepump, vattenburen golvvärme i lägenheter. I övrigt vattenburna radiatorer.
Fönster	I norr- och västfasad renoveras och kompletteras originalfönstren. I sydfasad är det nytillverkade 3-glasfönster i traditionell stil. I östfasad nytillverkade kompositfönster.
Balkonger	Nya balkonger i smide.
Ventilation	Nytt frånluftssystem med återvinning. Tilluft genom självdrag.
El	El med gemensam mätning. Elmätarskåp i miljörum.

Lägenhetsbeskrivning

- Befintliga undertak vitmålade.
- Innerväggar av gips på stålreglar.
- Tamburdörrar av trä. Säkerhetsklass 2.
- Kök från Berloni eller likvärdigt. Vitvaror från Siemens eller likvärdiga.
- Garderober med skjutdörr alt. skåp.
- Trägolvt alt. klinker.
- Badrum delvis kaklade, klinker på golvet.
- Väggar o tak målade.
- Elhanddukstork.
- Vägghängt porslin i badrum o WC.

Installationer

- Ny VA-servis.
- Nytt frånluftssystem med återvinning. Tilluft genom självdrag.
- Nya el- och teleledning med bredbandsanslutning, fiber via Telia.
- Elmätarskåp i källaren.
- Ny hiss.
- Lägenheter sprinklade.

Bostädernas biutrymmen

- 1 förråd per lägenhet beläget i källaren på gårdshuset.

Gemensamma utrymmen

- Ett miljörum per nybyggt hus, placerat i plan 1.
- 1 förråd per lägenhet beläget i källaren på gårdshuset.
- Undercentral med gemensam mätning för vatten och värme.
- Postfack placerade i trapphus.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Fastighetsskatt

Fastigheten har idag typkod 313, Hyreshusmark för bostäder. Efter ombyggnad och nyproduktion kommer fastigheten få typkod 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Efter omtaxeringen förväntas fastigheten åsättas nytt värdeår och ett nytt taxeringsvärde. Detta beräknas till 73 600 000, med Skatteverkets internetbaserade "beräkna taxeringsvärde"-modell.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är inte belastad med några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Framtida underhållsbehov

Fondavsättning, i enlighet med föreningens stadgar görs för att bygga upp en fond för yttre underhåll.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	154 200 000 kr
Likviditetsreserv	300 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	154 500 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser, upp-låtelseavgifter etc.

Lån	Lån 1	Lån 2	Totalt	
Belopp kr	21 250 000	21 250 000	42 500 000	
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	0	
Löptid (år)	rörlig	5	0	1)
Räntesats	2.25%	4.25%	3.25%	2)
Amortering bottenlån år 1	0.00%	0.00%	0.00%	
Amorteringsbelopp per år	0	0	0	
Räntekostnad år 1	478 125	903 125	1 381 250	
Kapitalkostnad år 1	478 125	903 125	1 381 250	

Totalt lån	42 500 000
Insatser	92 620 000
Upplåtelseavgifter	19 380 000
Summa finansiering	154 500 000

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar	110 400	
Driftskostnader exklusive hushållsel och TV/Bredband	1 128 280	3)
Kabel-TV	50 520	4)
Kommunal avgift bostäder	0	5)
Kommunal avgift lokaler	0	
Drift+underhållskostnader	1 289 200	

Summa beräknade kostnader år 1	2 670 450
---------------------------------------	------------------

- 1) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.
- 2) Antagna räntesatser är något högre än vid tidpunkten för planens upprättande.
- 3) Föreningen har tre abonnemang för hushållsel, ett per huskropp. Varje lägenhet har en undermätare, föreningen fakturerar Bostadsrättsinnehavaren för förbukad el.
- 4) Kostnad för ev. TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 5) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal avgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår full kommunal avgift med 1272 kronor per lägenhet.

En fondavsättning till yttre underhåll om 0,15% av taxeringsvärdet görs per år. Taxeringsvärdet har uppskattats till 73 600 000 kronor på skatteverkets hemsida, vilket ger en årlig fondavsättning på 110 400 kronor.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV er-lägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	2 862 800
Summa beräknade intäkter år 1	2 862 800

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal, insat-ser, årsavgifter etc.

Tabell 1, Lägenhetsredovisning

Nr	Hus	Våning	ROK	Yta	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal	Upplåtelseavg.
A11	A	1	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	203 000
A12	A	1	2	51.0	1 122 000	34 680	2 890	1.211%	103 000
A13	A	1	3	89.0	1 958 000	60 520	5 043	2.114%	237 000
A21	A	2	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	358 000
A22	A	2	2	62.0	1 364 000	42 160	3 513	1.473%	381 000
A23	A	2	3	92.0	2 024 000	62 560	5 213	2.185%	351 000
A31	A	3	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	458 000
A32	A	3	2	62.0	1 364 000	42 160	3 513	1.473%	431 000
A33	A	3	3	92.0	2 024 000	62 560	5 213	2.185%	451 000
A41	A	4	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	503 000
A42	A	4	2	62.0	1 364 000	42 160	3 513	1.473%	481 000
A43	A	4	3	92.0	2 024 000	62 560	5 213	2.185%	521 000
A51	A	5	4	99.0	2 178 000	67 320	5 610	2.352%	667 000
A52	A	5	4	108.0	2 376 000	73 440	6 120	2.565%	569 000
A61	A	6	3	79.0	1 738 000	53 720	4 477	1.876%	757 000
A62	A	6	3	75.0	1 650 000	51 000	4 250	1.781%	845 000
B11	B	1	4	97.0	2 134 000	65 960	5 497	2.304%	261 000
B12	B	1	2	57.0	1 254 000	38 760	3 230	1.354%	141 000
B13	B	1	5	124.0	2 728 000	84 320	7 027	2.945%	147 000
B21	B	2	4	102.0	2 244 000	69 360	5 780	2.423%	351 000
B22	B	2	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	358 000
B23	B	2	4	108.0	2 376 000	73 440	6 120	2.565%	319 000
B31	B	3	4	102.0	2 244 000	69 360	5 780	2.423%	401 000
B32	B	3	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	458 000
B33	B	3	4	108.0	2 376 000	73 440	6 120	2.565%	369 000
B41	B	4	4	102.0	2 244 000	69 360	5 780	2.423%	451 000
B42	B	4	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	503 000
B43	B	4	4	108.0	2 376 000	73 440	6 120	2.565%	419 000
B51	B	5	4	102.0	2 244 000	69 360	5 780	2.423%	481 000
B52	B	5	3	86.0	1 892 000	58 480	4 873	2.043%	558 000
B53	B	5	4	108.0	2 376 000	73 440	6 120	2.565%	449 000
B61	B	6	4	104.0	2 288 000	70 720	5 893	2.470%	907 000
B62	B	6	4	104.0	2 288 000	70 720	5 893	2.470%	907 000
C11	C	1	2	67.0	1 474 000	45 560	3 797	1.591%	556 000
C12	C	1	2	70.0	1 540 000	47 600	3 967	1.663%	580 000
C13	C	1	2	72.0	1 584 000	48 960	4 080	1.710%	596 000
C14	C	1	2	66.0	1 452 000	44 880	3 740	1.568%	548 000
C21	C	2	4	134.0	2 948 000	91 120	7 593	3.183%	1 112 000
C22	C	2	3	49.0	1 078 000	33 320	2 777	1.164%	412 000
C23	C	2	2	95.0	2 090 000	64 600	5 383	2.257%	780 000
C31	C	3	3	91.0	2 002 000	61 880	5 157	2.162%	-
C32	C	3	2	47.0	1 034 000	31 960	2 663	1.116%	-
C33	C	3	2	45.0	990 000	30 600	2 550	1.069%	-
C34	C	3	3	91.0	2 002 000	61 880	5 157	2.162%	-
C41	C	4/5	5	131.0	2 882 000	89 080	7 423	3.112%	-
C42	C	4/5	3	74.0	1 628 000	50 320	4 193	1.758%	-
C43	C	4/5	2	62.0	1 364 000	42 160	3 513	1.473%	-
C44	C	4/5	5	139.0	3 058 000	94 520	7 877	3.302%	-
48 lägenheter				4 210	92 620 000	2 862 800	238 567	100.000%	19 380 000

E. EKONOMISK PROGNOIS

KASSAFLÖDE - BRF	År:	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Årsavgifter		2 862 800	2 920 056	2 978 457	3 038 026	3 098 787	3 160 763	3 489 737
Lokalintäkter		0	0	0	0	0	0	0
Vidarefakt. Fast.skatt		0	0	0	0	0	0	0
Parkeringsintäkter		0	0	0	0	0	0	0
Räntor		6 000	12 175	19 147	26 946	31 351	36 698	75 090
Summa intäkter		2 868 800	2 932 231	2 997 604	3 064 972	3 130 138	3 197 460	3 564 828
Kostnader								
Drift och underhåll		-1 178 800	-1 202 376	-1 226 424	-1 250 952	-1 275 971	-1 301 490	-1 436 951
Kommunal avgift (bostäder)		0	0	0	0	0	-33 705	-74 427
Kommunal avgift (lokaler)		0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader inkl. skatt		-1 178 800	-1 202 376	-1 226 424	-1 250 952	-1 275 971	-1 335 196	-1 511 378
Driftsresultat		1 690 000	1 729 855	1 771 181	1 814 020	1 854 167	1 862 264	2 053 450
Kapitalkostnader								
Snittränta föreningens lån	3.25%	-1 381 250	-1 381 250	-1 381 250	-1 381 250	-1 374 344	-1 367 438	-1 332 906
Amortering		0	0	0	-212 500	-212 500	-212 500	-212 500
Avskrivning		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-97 000	-97 000
Avskrivning/amortering		-48 000	-48 000	-48 000	-212 500	-212 500	-212 500	-212 500
Resultat efter kapitalkostnader		260 750	300 605	341 931	220 270	267 323	282 327	508 044
Avsättning för yttre underhåll								
Fondavsättningar		-110 400	-112 608	-114 860	-117 157	-119 501	-121 891	-134 577
Årets resultat		150 350	187 997	227 071	55 113	99 823	63 436	276 467
Ackumulerat överskott inkl. kassa	300 000	608 750	957 355	1 347 286	1 519 556	1 738 879	1 924 206	3 584 558
Balanser								
Låneskuld	42 500 000	42 500 000	42 500 000	42 500 000	42 287 500	42 075 000	41 862 500	40 800 000
Kassa inkl. fondavs. & avskr.	300 000	608 750	957 355	1 347 286	1 567 556	1 834 879	2 117 206	4 262 558
Årsavgift/m ²		680	694	707	722	736	751	829

F. KÄNSLIGHETSANALYS

	År:	1	2	3	4	5	6	11
Avgifter för att behålla resultat enligt prognos:		147 950	185 501	224 476	52 416	97 021	62 435	64 887
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		680	694	707	722	736	751	829
antagen räntenivå +1%		781	795	809	822	836	850	928
antagen räntenivå +2%		882	896	910	923	936	950	1 027
Antagen räntenivå och								
antagen inflationsnivå +1%		680	697	714	732	750	769	872
antagen inflationsnivå +2%		680	700	720	742	765	788	918

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN



- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Stockholm den 7 maj 2009

BRF Kryddfabriken



Jessica Svensson



Olof Ekelund David Färm