

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Industrial Corner
Organisationsnummer 769633-5830
Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

UH

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Industrial Corner, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-20, 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 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.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 54 bostadsrättslägenheter (varav 10 är bokaler) och 1 lokal på fastigheten Malmö Grytan 1. Föreningen har tecknat avtal med Sunfleet om bilpool i 10 år vilket innebär att föreningen är del av en bilpool. En fast månadsavgift utgår per lägenhet samt en avgift vid nyttjande av bil.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Beatus Fastigheter AB från Käglinge Holding AB den 8 mars 2017. Bolagens enda tillgångar var fastigheten Malmö Grytan 1 samt där tillhörande totalentreprenadavtal med Beatus Projekt AB. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten från bolaget den 9 mars 2017 samt övertagit Totalentreprenadavtalet den 8 mars 2017. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna (91.126.000 kr) vid förvärvstidpunkten.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning den 28 juni 2018. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2018.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (egendomsförsäkring, styrelseansvar, m.m).

11/1

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Grytan 1
Adresser	Industrigatan 17A-H, 17 J-M Östra Farmvägen 16 A-H
Tomtens areal	2 306 kvm
Bostadsarea	ca 3 093 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 210 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus i fem våningar
Byggår	2018
Antal bostadslägenheter	54 stycken
Antal lokaler	1 styck
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Gemensamhetsanläggning	Malmö Grytan GA:1
Rättigheter	Officialservitut Akt: 1280K-11/87.1 Officialservitut Akt: 1280K-11/87.2
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Föreningen har ett el abonnemang. Udermätare för manuell avläsning finns till varje lägenhet
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenradiatorer
Ventilationssystem	Ventilationssystemet för lägenheterna, sker via FTX, placerade i respektive lgh. Lokalen har eget aggregat
Multimedia	Fiberanslutning till fastighet, internt kopparnät till varje lägenhet
Kommunikationer	1 st hiss, loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	Hcp och bilpoolsplats finns. Det finns möjlighet att hyra p-plats genom Opark (sammanlagt 25 platser) på annan fastighet. Det finns också 9 besöks p-platser i närheten (betalas av användaren)
Cyklar	Uppställningsplats finns på gården. Servicestation för cyklar finns på gården vid cykeluppställning
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Radonskyddad platsgjuten betong
Byggnadsstomme	Betong
Ytterväggar	Gavelväggar i betong, övriga är utfackningsväggar
Innerväggar i lägenheten	Bärande väggar i betong, övriga väggar med stålregel och gips
Bjälklag	Bjälklag inkl. vindsbjälklag och lägenhetsskiljande väggar utförs i platsgjuten alt. prefabricerad betong
Yttertak	Papp och sedumvegetation
Fasad	Tegel mot gata, sockel av betong, fasadskivor mot innergård
Fönster	Trä/aluminiumfönster, 3-glas isolerglas
Ytterdörr	Dörr av aluminium, lås SK2 och dörr förberedd för RC3
Loftgångar/balkonger	Prefabricerad betong

Lägenhetsbeskrivning

Generellt

Innerdörrar
Fönsterbänk

Vita
Kalksten

Entré/Hall

Golv
Väggar
Tak
Garderober
Hatthylla

3-stavs parkettgolv, vitpigmenterad ek
Vitmålade där gipsat, betongväggar är omålade men dammbundna
Betong omålad men dammbunden
Släta vita dörrar
ESSEM, Nostalgi

Kök

Golv
Väggar
Tak
Stänkskydd
Vitvaror

3-stavs parkettgolv, vitpigmenterad ek
Vitmålade där gipsat, betongväggar är omålade men dammbundna
Betong omålad men dammbunden
Betong omålad men dammbunden
Rostfri inbyggnadsugn
Infälld spishäll i bänkskiva
Vit fläkt
Integrerad diskmaskin, rostfri mikrovågsugn,
Integrerad kyl/frys, alt integrerad kyl, integrerad frys beroende på lgh typ
Släta vita luckor och lådfronter
Vitlaserad ek, hårdvaxoljad med rostfri infälld diskho

Inredning
Bänkskiva

Badrum

Golv
Väggar
Tak
Inredning

Klinker svart/vitt 10x10, schackmönster
Kakel vit, halvförband, övre del av vägg vitmålad
Betong omålad men dammbunden
Duschvägg med draperistång, klarglas
Toalett golvstående
Bänkskiva med vask och kommod
Infälld spegel med belysning ovanför
Toalettpapershållare
Handdukskrokar
Handduktork
Kombimaskin, alt tvättmaskin & torktumlare beroende på lgh typ

Allrum/Sovrum

Golv
Väggar
Tak

3-stavs parkettgolv, vitpigmenterad ek
Vitmålade där gipsat, betongväggar är omålade men dammbundna
Betong omålad men dammbunden
Gardinskena längs ytterväggar

Förråd

Golv
Väggar
Tak

3-stavs parkettgolv, vitpigmenterad ek
Vitmålade där gipsat, betongväggar är omålade men dammbundna
Betong omålad men dammbunden

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	24 500 000
Totalentreprenad	90 719 175
Skuld förvärv fastighet (inkl. lagfart)	406 825
Likvidation AB/Likvidreserv	350 000
Anskaffningskostnad	115 976 000

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	40 000 000	1 786 000	41 786 000
Markvärde	8 200 000	327 000	8 527 000
Totalt	48 200 000	2 113 000	50 313 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	42 646 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntebindningar	
Räntesats*	2,10% **
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	426 460
Räntekostnad år 1	895 566
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)	1 322 026

*Preliminär ränta

**viktat genomsnitt

Finansiering	
Insatser	73 330 000
Föreningens lån	42 646 000
Summa finansiering	115 976 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	35 112
Lån per kvm (BOA+LOA)	12 911
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	23 708
Årsavgift per kvm (BOA)	673
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	289
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	126
Hysesintäkter lokaler per kvm (LOA)	1 865
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	179
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	53

44

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 3 303

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	800 248
Räntor	895 566
Summa finansiella kostnader:	1 695 814

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	110 000	33
Vatten och avlopp	130 000	39
Värme	230 000	70
Avfall (inkl hyra miljöhus)	50 000	15
Fastighetsförsäkring	30 000	9
Fastighetskötsel/hissavtal	120 000	36
Ekonomisk Förvaltning	85 000	26
Trappstädning	55 000	17
Arvode (revision+styrelse)	45 000	14
Löpande underhåll/diverse	100 000	30
Summa drift:	955 000	289

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	165 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal (betalas av lokalhyresgäst)	21 130
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	21 130

Fastigheten bedöms få värdeår 2018 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 141 130
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 082 649
Lokalhyra	391 630
Summa intäkter:	2 474 279

444

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	2 082 649
Insats	73 330 000

Lgh nr	Vän plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.förlägg EI kr/mån*	Fiber/bilpool kr/mån*	Andelstal	Bokat
1001	Plan 0	1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1002		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1003		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1004		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1005		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1006		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1007		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1008		1	33	795 000	24 169	2 014	300	225	0,01161	
1101	Plan 1	3	96	2 095 000	60 017	5 001	450	225	0,02882	
1102		2	55	1 395 000	37 661	3 138	375	225	0,01808	
1103		2	88	1 795 000	57 067	4 756	400	225	0,02740	Bokat
1104		2	88	1 795 000	57 067	4 756	400	225	0,02740	Bokat
1105		2	86	1 795 000	56 345	4 695	400	225	0,02705	Bokat
1106		2	71	1 495 000	47 078	3 923	400	225	0,02261	Bokat
1107		2	73	1 595 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1108		2	73	1 495 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1109		2	73	1 495 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1110		2	73	1 495 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1111		2	73	1 595 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1112		2	73	1 495 000	48 425	4 035	400	225	0,02325	Bokat
1113		2	53	1 195 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1114		2	53	1 195 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1201	Plan 2	3	100	2 295 000	62 440	5 203	450	225	0,02998	
1202		2	55	1 445 000	37 661	3 138	375	225	0,01808	
1203		2	53	1 245 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1204		2	53	1 345 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1205		2	52	1 245 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1206		2	52	1 295 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1207		2	53	1 245 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1208		2	53	1 345 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1209		2	53	1 245 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1210		2	53	1 245 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1211		2	52	1 245 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1212		2	52	1 245 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1213		2	52	1 345 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1214		2	52	1 245 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1301	Plan 3	3	100	2 395 000	62 440	5 203	450	225	0,02998	
1302		2	55	1 395 000	37 661	3 138	375	225	0,01808	
1303		2	53	1 395 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1304		2	53	1 295 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1305		2	52	1 345 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1306		2	52	1 345 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
1307		2	43	1 195 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1308		2	43	1 195 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1309		2	53	1 295 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1310		2	53	1 395 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1311		2	43	1 195 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1312		2	43	1 195 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1313		2	53	1 295 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1314		2	53	1 295 000	36 312	3 026	375	225	0,01744	
1401	Plan 4	5	129	2 795 000	72 595	6 050	600	225	0,03486	
1402		2	43	1 295 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1403		2	43	1 295 000	30 266	2 522	375	225	0,01453	
1404		2	52	1 395 000	35 639	2 970	375	225	0,01711	
54 lgh			3 093	73 330 000	2 082 649	173 554	20 350	12 150	1,000000	

*Förklaring avgifter

- Föreningen tecknar abonnemang för El. Hushålls-el debiteras efter förbrukning via undermätare (i förväg debiteras enligt schablon)
- Föreningen tecknar gemensamt avtal för "fiber", obligatoriskt tillägg 130 kr/mån per lägenhet.
- Kostnad för bilpool tillkommer med 94 kr/mån i 10 år.

Lokaler	ca kvm	Hyra kr/år	Fast skatt kr/år	Tillägg värme/VA
	210	346 500	21 130	24 000

Lokalhyran garanteras av Beautus Projekt AB under de 5 första åren

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%
Kvm totalt	3 303
Kvm BR	3 093

Rak avskrivning 120 år

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
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%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	42 646 000	42 219 540	41 793 080	41 366 620	40 940 160	40 513 700	40 087 240	39 660 780	39 234 320	38 807 860	38 381 400	37 954 940	37 528 480	37 102 020	36 675 560	36 249 100

KOSTNADER

Ränta	895 566	886 610	877 655	868 699	859 743	850 788	841 832	832 876	823 921	814 965	806 009	797 054	788 098	779 142	770 187	761 231
Avskrivningar	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248
Driftkostnader	955 000	974 100	993 582	1 013 454	1 033 723	1 054 397	1 075 485	1 096 995	1 118 935	1 141 313	1 164 140	1 187 422	1 211 171	1 235 394	1 260 102	1 285 304
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 169
Fastighetskostnad lokal (betaldas av lokaltvåresgäst)	21 130	21 553	21 984	22 423	22 872	23 329	23 796	24 272	24 757	25 252	25 757	26 272	26 798	27 334	27 881	28 438
Summa kostnader	2 671 944	2 682 511	2 693 469	2 704 824	2 716 586	2 728 763	2 741 361	2 754 391	2 767 861	2 781 779	2 796 155	2 810 997	2 826 315	2 842 119	2 858 418	2 875 391

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	673	687	701	715	729	743	758	773	789	805	821	837	854	871	888	906
Årsavgifter	2 082 649	2 124 302	2 166 788	2 210 124	2 254 326	2 299 413	2 345 401	2 392 309	2 440 155	2 488 958	2 538 738	2 589 512	2 641 303	2 694 129	2 748 011	2 802 971
Lokalhyra	391 630	399 463	407 452	415 601	423 913	432 391	441 039	449 860	458 857	468 034	477 395	486 943	496 682	506 615	516 747	527 082
Summa intäkter	2 474 279	2 523 765	2 574 240	2 625 725	2 678 239	2 731 804	2 786 440	2 842 169	2 899 012	2 956 992	3 016 132	3 076 455	3 137 984	3 200 744	3 264 759	3 330 054

Årets resultat

Årets resultat	-197 665	-158 747	-119 229	-79 100	-38 347	3 041	45 079	87 777	131 151	175 213	219 977	265 458	311 669	358 625	406 341	357 663
----------------	----------	----------	----------	---------	---------	-------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-197 665	-158 747	-119 229	-79 100	-38 347	3 041	45 079	87 777	131 151	175 213	219 977	265 458	311 669	358 625	406 341	357 663
Återföring avskrivningar	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248
Amorteringar lån	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	176 123	215 042	254 560	294 689	335 441	376 830	418 867	461 566	504 940	549 002	593 766	639 246	685 457	732 413	780 129	731 451
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Avsättning till yttre underhåll

Avsättning till yttre underhåll	-165 000	-168 300	-171 666	-175 099	-178 601	-182 173	-185 817	-189 533	-193 324	-197 190	-201 134	-205 157	-209 260	-213 445	-217 714	-222 068
---------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Betalnetto efter avsättning till underhållsfond

Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	11 123	46 742	82 894	119 589	156 840	194 657	233 050	272 033	311 616	351 811	392 632	434 089	476 197	518 968	562 415	509 383
---	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Ingående saldo kassa

Ingående saldo kassa	350 000															
----------------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Akkumulerat saldo kassa

Akkumulerat saldo kassa	526 123	741 165	995 724	1 290 413	1 625 854	2 002 684	2 421 551	2 883 117	3 388 057	3 937 058	4 530 824	5 170 070	5 855 527	6 587 941	7 368 070	8 099 521
-------------------------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Akkumulerat yttre underhållsfond

Akkumulerat yttre underhållsfond	165 000	333 300	504 966	680 065	858 667	1 040 840	1 226 657	1 416 190	1 609 514	1 806 704	2 007 838	2 212 995	2 422 255	2 635 700	2 853 414	3 075 482
----------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

44

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationseffektneutrigt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta (+1 %)	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Inflationseffektneutrigt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalbild	42 646 000	42 219 540	41 793 080	41 366 620	40 940 160	40 513 700	40 087 240	39 660 780	39 234 320	38 807 860	38 381 400	37 954 940	37 528 480	37 102 020	36 675 560	36 249 100

KOSTNADER

Ränta	1 322 026	1 308 806	1 295 585	1 282 365	1 269 145	1 255 925	1 242 704	1 229 484	1 216 264	1 203 044	1 189 823	1 176 603	1 163 383	1 150 163	1 136 942	1 123 722
Avskrivningar	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248
Driftkostnader	955 000	974 100	993 582	1 013 454	1 033 723	1 054 397	1 075 485	1 096 995	1 118 935	1 141 313	1 164 140	1 187 422	1 211 171	1 235 394	1 260 102	1 285 304
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 169
Fastighetskost	21 130	21 553	21 984	22 423	22 872	23 329	23 796	24 272	24 757	25 252	25 757	26 272	26 798	27 334	27 881	28 438
Summa kostnader	3 098 404	3 104 707	3 111 400	3 118 491	3 125 988	3 133 900	3 142 234	3 150 999	3 160 204	3 169 858	3 179 969	3 190 547	3 201 600	3 213 139	3 225 174	3 334 882

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	673	687	701	715	729	743	758	773	789	805	821	837	854	871	888	906
Årsavgifter	2 082 649	2 124 302	2 166 788	2 210 124	2 254 326	2 299 413	2 345 401	2 392 309	2 440 155	2 488 958	2 538 738	2 589 512	2 641 303	2 694 129	2 748 011	2 802 971
Lokalhyra	391 630	399 463	407 452	415 601	423 913	432 391	441 039	449 860	458 857	468 034	477 395	486 943	496 682	506 615	516 747	527 082
Summa intäkter	2 474 279	2 523 765	2 574 240	2 625 725	2 678 239	2 731 804	2 786 440	2 842 169	2 899 012	2 956 992	3 016 132	3 076 455	3 137 984	3 200 744	3 264 759	3 330 054
Årets resultat	-624 125	-580 942	-537 160	-492 766	-447 749	-402 096	-355 794	-308 830	-261 192	-212 865	-163 837	-114 092	-63 616	-12 396	39 585	-4 828

Kassaflödesräkning

Årets resultat enligt ovan	-624 125	-580 942	-537 160	-492 766	-447 749	-402 096	-355 794	-308 830	-261 192	-212 865	-163 837	-114 092	-63 616	-12 396	39 585	-4 828
Återföring avskrivningar	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248	800 248
Amorteringar	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460	-426 460
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%
Beta netto före avsättning till underhållsfond	-250 337	-207 154	-163 371	-118 978	-73 960	-28 307	17 995	64 958	112 596	160 923	209 952	259 697	310 172	361 393	413 373	368 960
Avsättning till yttre underhåll	-165 000	-168 300	-171 666	-175 099	-178 601	-182 173	-185 817	-189 533	-193 324	-197 190	-201 134	-205 157	-209 260	-213 445	-217 714	-222 068

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	808	811	815	818	822	826	830	835	839	844	849	854	859	865	870	908
Ränta +2%	946	948	950	952	954	957	960	963	966	969	973	977	981	985	989	1025
Inflation +1%	670	677	684	692	700	709	717	726	735	745	755	765	776	787	799	847
Inflation +2%	670	679	689	700	711	722	734	747	760	774	788	803	819	835	852	911

Handwritten mark

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och de större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

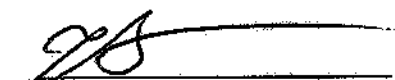
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.


1. Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för el och debiterar sedan bostadsrätthavarna efter förbrukning (undermätare i varje lägenhet). Inledningsvis debiteras ett schablonbelopp.
2. Föreningen har tecknat ett kollektivt och obligatoriskt avtal om bredband samt avtal om bilpool. Tillkommer 225 kr/månad per lägenhet i avgift för bredbandet och bilpoolen.
3. Bostadsrätthavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrätthavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrätthavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrätthavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.


Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

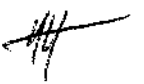
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Industrial Corner

Malmö den 8 maj 2018


Jonas Svensson


Henrik Spak


Ola Wihlborg



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Industrial Corner (org.nr 769633-5830) daterad 2018-05-08, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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, som baseras på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning är uppfylld. Fastigheten har besökts.

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

Malmö 2018-05-23



Hans Hägg

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

Bilagges: Förteckning över tillgängliga handlingar

Bilaga till intyg daterat 2018-05-23 avseende ekonomisk plan för Brf Industrial Corner (769633-5830).

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis skapat 2018-05-17
- Stadgar registrerade 2016-12-20
- Fastighetsutdrag, Malmö Grytan 1, 2018-04-24
- Finansieringsoffert, Sparbanken Syd, 2018-04-16
- Bygglovsritningar
- Bygglov, Malmö stad, 2016-10-20
- Fastighetsregleringshandlingar, Lantmäteristyrelsen, 2017-01-25
- Exploateringsavtal, Malmö stad, 2010-09-14
- Belut från Miljöförvaltningen i Malmö stad, 2017-02-28
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Käglinge Holding AB och Brf Industrial Corner avseende Beatus Fastigheter AB, 2016-03-08
- Totalentreprenadavtal mellan Beatus Fastigheter AB och Beatus Projekt AB, 2017-03-01
- Brf Industrial Corners övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-03-08
- Köpekontrakt och köpebrev mellan Beatus Fastigheter AB och Brf Industrial Corner avseende fastigheten Malmö Grytan 1, 2017-03-19
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Beatus Projekt AB, 2017-03-01
- Garanti lokalhyra, Beatus Projekt AB, 2018-05-21
- Bilpoolsavtal mellan Sunfleet Carsharing AB och Beatus Fastigheter AB, 2016-06-30
- Energiberäkning, Prime Projekt AB, 2017-04-25
- Avtalsservitut garagednfart 2015-12-01
- Hyresavtal miljöhus mellan Delta Fastighetsutveckling AB och Beatus Fastigheter AB 2016-03-30
- Parkeringsavtal mellan Delta Fastighetsutveckling AB och Beatus Fastigheter AB, 2016-09-13
- Marknadsvärdering, Våningen & Villan Fastighetsförmedling, 2018-02-21
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, 2018-02-19
- Offert fastighetsskötsel, Fastab, 2018-04-25
- Avtal för redovisningstjänster, Amentum Syd AB, 2018-02-16
- Avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fotodokumentation

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 8 maj 2018 för Bostadsrättsföreningen Industrial Corner, 769633-5830.

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.

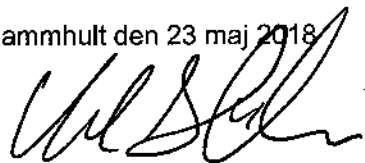
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 23 maj 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, 2018-05-23, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Industrial Corner, 769633-5830

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

- Registreringsbevis, 2018-05-17
- Stadgar, registrerade 2016-12-20
- Fastighetsutdrag, Malmö Grytan 1, 2018-04-16
- Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 2018-02-26
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Käglinge Holding AB och Brf Industrial Corner, 2017-03-08
- Totalentreprenadavtal mellan Beatus Fastigheter AB och Beatus Projekt AB inkl bilagor, 2017-03-01
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-03-08
- Köpekontrakt samt köpebrev Malmö Grytan 1, 2017-03-09
- Avtalsservitut ang Malmö Grytan 1, 2015-12-01
- Exploateringsavtal Malmö Stad, 2010-09-28
- Bygglov Malmö Stad, 2016-10-20
- Beslut om ingen ytterligare åtgärd avseende avhjälpande åtgärder inom Grytan 1, 2017-02-28
- Bygglövsritningar, situationsplan samt fotodokumentation
- Taxeringsberäkning
- Avtal bilpool Sunfleet, 2016-06-29
- Avtal om parkering, 2016-09-13
- Garanti lokalhyra, 2018-05-21
- Hyresavtal Miljöhus, 2016-06-30
- Energiberäkning, 2017-04-25
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda bostadslägenheter, 2017-03-01
- Värdeutlåtande, Våningen & Villan Fastighetsförmedling 2018-02-21
- Avskrivningsplan
- Offert försäkring, 2018-02-19
- Offert insatsgaranti, 2018-05-22
- Avtal ekonomisk förvaltning, 2018-02-16
- Offert fastighetsskötsel, 2018-04-25