

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK GALOPPEN

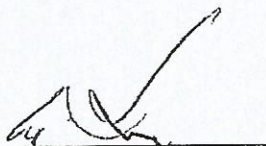
UPPLANDS-BRO KOMMUN (769629-8418)

2016020204192

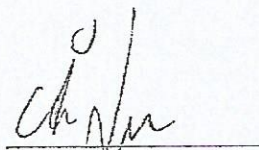
Registrerad av Bolagsverket 2016-02-03**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
Allmänna förutsättningar	2
Särskilda förhållanden	2
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
Beskrivning av fastigheten	3-4
Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	7
Ekonomisk prognos	8
Känslighetsanalys	9
Nyckeltal	9

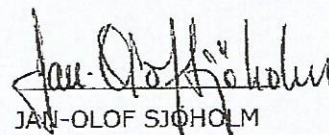
UPPLANDS-BRO 24/1 2016



GÖRAN SVANSTRÖM



ÅSA LÉNORMOR



JAN-OLOF SJÖHOLM

2016020204193

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Galoppen, Upplands-Bro kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 1 april 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under februari månad 2016.
Inflyttning beräknas ske i maj 2016.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB till ett fast pris, enligt uppdragsavtal tecknat den 26/6 2015.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § i bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken i Upplands-Bro.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och årsavgift med belopp som anges i planens lägenhetstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Inom två år efter tidpunkt för upplåtelse finns en begränsning av köpeskillning vid överlåtelse enligt stadgarna.

Därtill kan avgifter kring upplåtelse, överlåtelse, pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse komma att tas ut efter beslut av styrelsen.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt tom värdeåret.

Köpeskillning för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt 74 486 000 kr

Likviditetsreserv Bostadsrättsförening 50 000 kr

BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD (sek) 74 536 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till ett fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet ej fastställt men har beräknats till 26 770 000 kronor

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: del av Jursta 3:14, Upplands-Bro kommun.(avstyckning ej klar)

Adress: Miklagårdsvägen och Ledugnsvägen

Tomtens areal: ca 5 600 m²

Bostadsarea: 2 316 m²

Antal bostadslägenheter: 32 lägenheter

Byggnadernas antal
och utformning:

Bebyggelsen på fastigheten består av sju flerfamiljshus, placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Två huskroppar innehåller sex lägenheter och fem huskroppar innehåller fyra lägenheter. I anslutning till husen ligger fem separata förrådsbyggnader med ouppvärmda lägenhetsförråd. Det finns en undercentral i förrådsbyggnad. Det finns även ett miljöhus på tomten.

Fastigheten kan komma att belastas, efter färdigställd fastighetsförrättning av ledningsrätter samt av servitut och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, vatten och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Gemensamma anordningar

Vatten: Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare för föreningen finns i undercentralen

Värme: Lägenheterna värms upp med vattenradiatorer från bergvärme. Värmeväxlare för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i undercentralen.

Ventilation: FTX

El: För varje bostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, dvs. stolpbelysning, fasad-, förråds och sophusbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.

TV/bredband/telefoni: Fastigheten kommer vara försedd med fiberanslutning för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni.

Soputrymmen: Ett gemensamt soprum finns. Soprummet är placerat i anslutning till väg i området.

Parkering: På fastigheten kommer det att finnas 41 öppna parkeringsplatser med uttag för motorvärmare.

Tvätt: Lägenheterna är utrustade med en tvättmaskin i badrummet.

Servitut: Fastigheten kan komma att belastas av servitut för vatten och el-ledningar.

Försäkringar: Fastigheten kommer senast att vid tidpunkten för slutbesiktning vara fullvärdesförsäkrad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Huset grundläggs på betongplatta.
Stomme:	Prefabricerade volym element av trä.
Fasader/Väggar:	Träpanel/prefabricerade volym element av trä.
Takkonstruktion:	Prefabricerade trätakstolar. Yttertak med betongpannor
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster, 3-glas isolerruta
Balkonger/uteplatser:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä

Förråd och miljöhus

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, isolerad vid undercentral. Träpanel
Mellanvägg:	Träreglar/gips på en sida
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	Ytterdörr av trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Gångbanytor:	Grus
Parkering:	Asfalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskena
Kök:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskena
Bad, tvätt:	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskena
Vardagsrum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskena
Sovrum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskena
Klädkammare:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskena

FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken i Upplands Bro.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ ca (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	7 635 250	5 år	3,24	247 382	14 774	262 156
Lån 2	7 635 250	3 år	2,66	203 091	14 774	217 865
Lån 3	7 635 250	2 år	2,65	202 334	14 775	217 109
Lån 4	7 635 250	3 mån	2,65	202 334	14 775	217 109
Summa	30 541 000			855 141	59 098	914 239
Insatser	43 995 000	snitt	2,80%			
Summa Finansiering	74 536 000					
Summa kapitalkostnad år 1 ⁵				varav amortering	59 098	914 239

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid, amorteringstakt och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande.

⁴ Enligt denna plan ges ett utrymme att amortera 0,19% år ett för att därefter öka årligen med 9 % i en 50 årig serieplan. Slutlig amorteringsplan fastställs vid tid för slutfinansiering. Se punkt 2.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringarEnligt föregående sida **914 239****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr/m² bostadsarea enligt stadgarna. **70 000****Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	40 000	
Teknisk förvaltning	25 000	
Styrelsearvoden	35 000	
Revision	20 000	
Fastighetsförsäkring	35 000	
Övriga förvaltningskostnader	5 000	
Uppvärmning	165 000	
Vatten	50 000	
El gemensam	15 000	
Sophämtning	35 000	
Snöröjning	25 000	
Tv, bredband och telefoni	86 000	
Fastighetsskötsel	5 000	
Städning	5 000	
Service tekniska installationer	5 000	
Serviceavtal	10 000	
Löpande underhåll	10 000	
Utemiljö	8 000	
Summa Driftskostnader ¹, kr		579 000

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr 0**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **1 563 239**Avgår amorteringar -59 098
Avgår avsättningar -70 000
Avskrivningar³ 613 000**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **2 047 141**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningsbeloppet år ett år beräknat på det totala beloppet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet och med en rak avskrivningstid på 100 år.

Brf BoKlok Galoppen

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar ska föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och i tillämpliga fall med lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter 1 563 239
Summa beräknade intäkter år 1 1 563 239

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca ca m ²	Lägenhets- beskrivning ¹	Insats kronor	Andelstal %	Årsavgift kronor	Månads- avgift ² kronor
A41R	81	4 RoK	1 550 000	3,4974	54 673	4 556
A42R	81	4 RoK	1 425 000	3,4974	54 673	4 556
A31R	69	3 RoK	1 395 000	2,9793	46 574	3 881
A32R	69	3 RoK	1 325 000	2,9793	46 574	3 881
B42R	81	4 RoK	1 450 000	3,4974	54 673	4 556
B42R	81	4 RoK	1 325 000	3,4974	54 673	4 556
B31R	70	3 RoK	1 295 000	3,0225	47 249	3 937
B32R	70	3 RoK	1 225 000	3,0225	47 249	3 937
B21R	53	2 RoK	1 110 000	2,2884	35 773	2 981
B22R	53	2 RoK	1 055 000	2,2884	35 773	2 981
C41R	81	4 RoK	1 550 000	3,4974	54 673	4 556
C42R	81	4 RoK	1 425 000	3,4974	54 673	4 556
C31R	69	3 RoK	1 395 000	2,9793	46 574	3 881
C32R	69	3 RoK	1 325 000	2,9793	46 574	3 881
D41R	81	4 RoK	1 550 000	3,4974	54 673	4 556
D42R	81	4 RoK	1 425 000	3,4974	54 673	4 556
D31R	69	3 RoK	1 395 000	2,9793	46 574	3 881
D32R	69	3 RoK	1 325 000	2,9793	46 574	3 881
E41R	81	4 RoK	1 550 000	3,4974	54 673	4 556
E42R	81	4 RoK	1 425 000	3,4974	54 673	4 556
E31R	70	3 RoK	1 395 000	3,0225	47 249	3 937
E32R	70	3 RoK	1 325 000	3,0225	47 249	3 937
E21S	53	2 RoK	1 110 000	2,2884	35 773	2 981
E22S	53	2 RoK	1 055 000	2,2884	35 773	2 981
F41R	81	4 RoK	1 575 000	3,4974	54 673	4 556
F42R	81	4 RoK	1 450 000	3,4974	54 673	4 556
F31R	69	3 RoK	1 420 000	2,9793	46 574	3 881
F32R	69	3 RoK	1 350 000	2,9793	46 574	3 881
G41R	81	4 RoK	1 575 000	3,4974	54 673	4 556
G42R	81	4 RoK	1 450 000	3,4974	54 673	4 556
G31R	69	3 RoK	1 420 000	2,9793	46 574	3 881
G32R	69	3 RoK	1 350 000	2,9793	46 574	3 881
				-0,0002	-11	
SUMMA	2 316		43 995 000	100,0000	1 563 239	

¹ RoK = Rum och Kök. Mark ingår enligt bilaga till upplåtelsesavtalet.

² Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband. Kostnad för hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas till 250-400 kronor per månad.

2016020204198

EKONOMISK PROGNOIS

2016020204199

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 563 239	1 594 504	1 626 394	1 658 922	1 692 100	1 725 942	1 905 580
Årsavgift kr/m ²	675	688	702	716	731	745	823
Summa intäkter	1 563 239	1 594 504	1 626 394	1 658 922	1 692 100	1 725 942	1 905 580
Driftskostnader	579 000	590 580	602 392	614 439	626 728	639 263	705 798
Kapitalkostnader							
Räntor	855 148	853 493	851 690	849 724	847 581	845 245	830 008
Avskrivningar	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000
Summa kostnader	2 047 148	2 057 073	2 067 081	2 077 163	2 087 309	2 097 508	2 148 805
Årets resultat före avskrivningar	-129 091	-150 431	-172 313	-194 759	-217 791	-241 435	-369 774
Årets bokföringsmässiga resultat¹	-483 909	-462 569	-440 687	-418 241	-395 209	-371 565	-243 226

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	70 000	141 400	214 228	288 513	364 283	441 568	851 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-483 909	-462 569	-440 687	-418 241	-395 209	-371 565	-243 226
Årets avskrivning*	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000	613 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	129 091	150 431	172 313	194 759	217 791	241 435	369 774
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-59 098	-64 417	-70 214	-76 534	-83 422	-90 930	-139 906
Årets kassaflöde	119 993	86 014	102 098	118 225	134 370	150 505	229 868
Kassabehållning inkl. fondavsättning	119 993	206 007	308 105	426 330	560 700	711 205	1 703 136
Låneskuld	30 541 000	30 481 902	30 417 485	30 347 271	30 270 737	30 187 316	29 643 128

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2 % per år.

Antagen Inflation 2 %.

Amortering 59 097 år 1 därefter med en årlig ökning på 9 %.

Räntesats lån 2,80%

*Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en avskrivnings tid på 100 år.

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av den ekonomiska planen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

KÄNSLIGHETSANALYS

2016020204200

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	675	688	702	716	731	745	823
Antagen räntenivå + 1%	807	820	834	847	861	876	951
Antagen räntenivå + 2%	939	952	965	978	992	1006	1079
Antagen räntenivå - 1%	543	557	571	585	600	615	695
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	675	691	708	725	743	761	858
Antagen inflationsnivå + 2%	675	694	714	734	755	777	896
Antagen inflationsnivå - 1%	675	686	697	708	719	730	791

Antagen medelränta är 2,8% år 1-11.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: 32 183 kr

Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1: 13 187 kr

Insats per kvadratmeter bostadsarea: 18 996 kr

Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:
(inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel) 250 krÅrsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:
(inkl TV, bredband och telefoni, men exkl hushållsel) 875 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

2016020204201

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 januari 2016 för bostadsrättsföreningen BoKlok Galoppen, org nr: 769629-8418.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. 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 vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

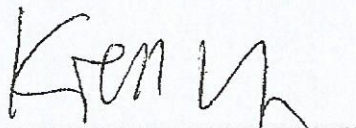
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

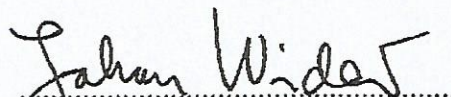
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 28 januari 2016



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-01-28 för Brf BoKlok Galoppen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-04-01
2.	Registreringsbevis	2015-04-01
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2015-06-26
4.	Bekräftelse av fastighetsarea	2016-01-21
5.	Kreditoffert Handelsbanken	2015-05-26
6.	Kostnadskalkyl Brf BoKlok Galoppen sid 3	odaterad
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2016-01-21
8.	Gatuadresser	2015-03-17
9.	Bekräftelse (mail)	odaterad

2016020204202