

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Members Club

(Org nr 769632-2564)

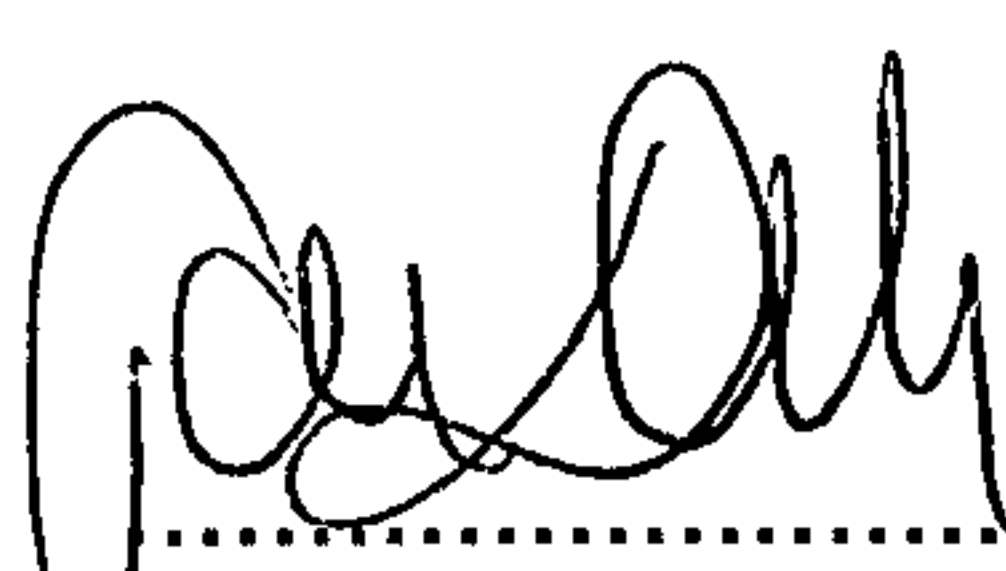
SOLNA KOMMUN

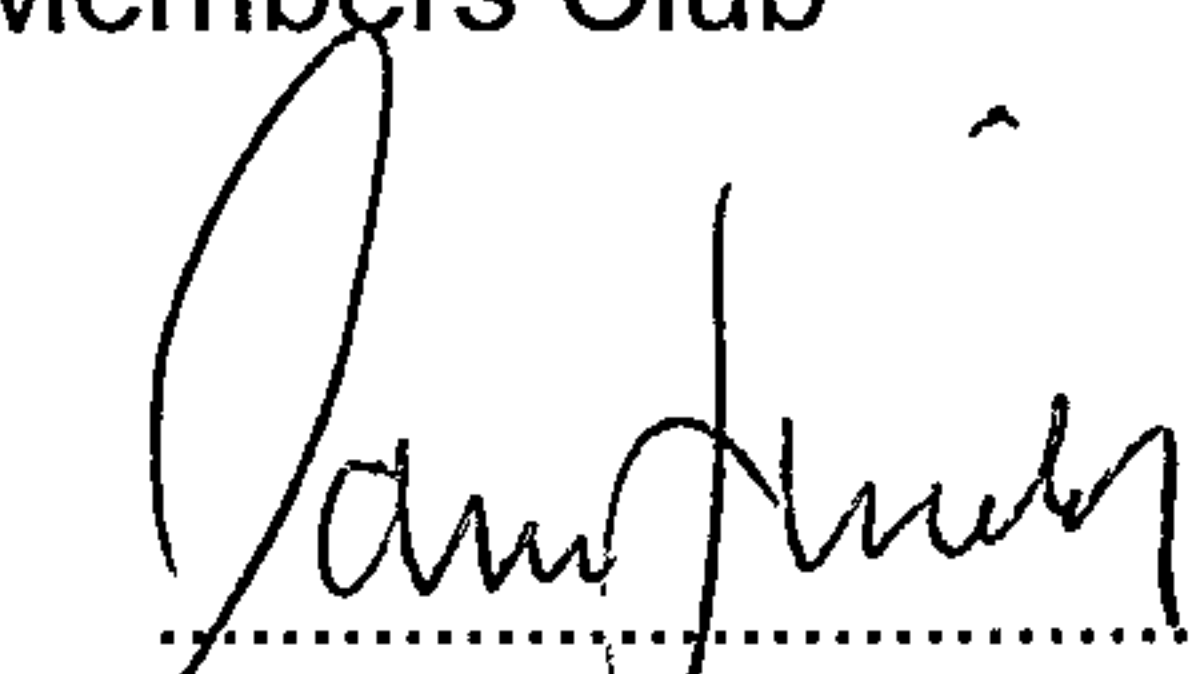
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

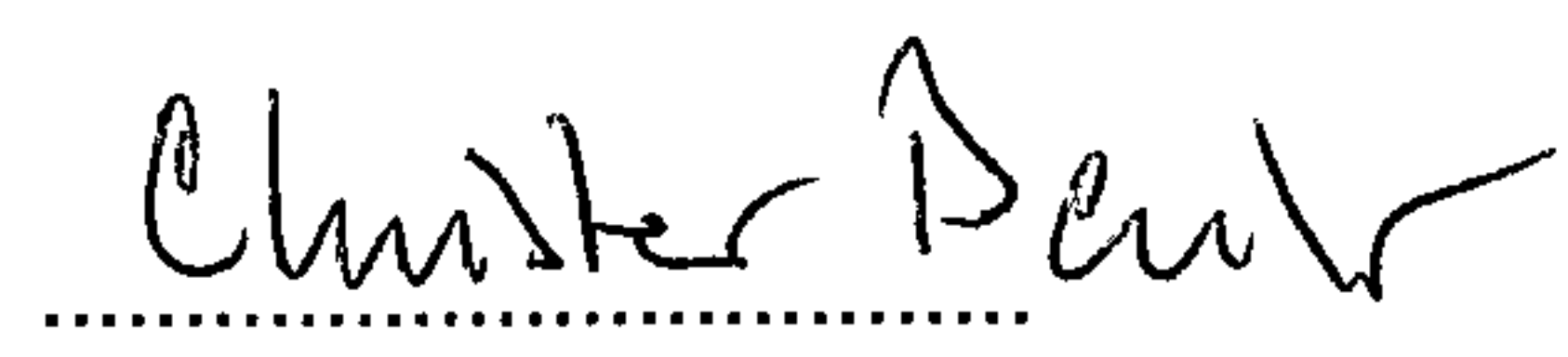
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2018-11-08

Bostadsrättsföreningen Members Club


.....
Toni Lahdo


.....
Sam Lindstedt


.....
Christer Bentzer

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Members Club som har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-05-11 (org nr 769632-2564) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2017 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 146 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2019 och senast vid inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet 2019.

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2018.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Råsta Arenabostäder AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Moderna Garanti.

Peab Bostad AB förvärvar de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt 6 månader efter entreprenadtidens utgång. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 2 år från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Projektet finansieras långsiktigt av banken SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nationalarenan 13, Solna
Fastighetens areal, ca:	1 551 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	8 186 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	12 205 m ²
Antal lägenheter:	146 st
Lokalarea (LOA), ca:	372 m ²
Antal lokaler:	2 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 1 trappuppgång
Fastigheten urholkas av två 3D-utrymmen.	
Planerad verksamhet i lokalerna är affärslokal och kontor.	
Bygglov erhöles 2015.08.19.	

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på plan 1 och 11. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus samt ett kompletterande räddningstrapphus från entréplanet och uppåt. Gemensamma utrymmen för cykel- och barnvagnsförvaring samt soprum finns i entréplanet. Gemensamma teknikutrymmen, undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Gemensam tvättstuga finns på plan 2.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö.

Parkering

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut/ledningsrätt för kulvert och spillvatten. Förmånsservitut för byggnad och avlopp. Evenemang från nationalarenan kan orsaka markvibrationer, skakningar och buller som upplevs som störande på fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten planeras ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Nationalarenan 4, 10, 11 och 12 för reservkraft. Föreningens andel beräknas i pågående förrättning.

Fastigheten planeras ingå i gemensamhetsanläggning Nationalarenan 12 och Nationalarenan 13 för gemensam gård. Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av gemensam gårdsyta och gårdshus med cykelrum. Föreningens andel beräknas i pågående förrättning.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning Solna Nationalarenan GA:3 från fastighet Nationalarenan 4, fastställt andelstal är 1,4. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggning Solna Nationalarenan GA:3 är Nationalarenan 4, 5, 10, 11, 12, 13. Ändamål för gemensamhetsanläggningen är grundläggning för Nationalarenan 4 och 5. Grundläggningen består av betongpålar och pålplintar. Ingen löpande förvaltning erfordras.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Platsgjuten grundplatta med pålar/pålfundament. Delar av huset byggs ovan befintligt garage.
Stomme	Stombärande väggar. De fyra första våningarna platsgjuts, ovanliggande våningar (5-22) utförs med prefabricerade element. Prefabricerad betongstomme från plan 5 till och med 22. Mellanbjälklag plan 1-4 är av platsgjuten betong typ plattbärlag med pågjutning. Bjälklag från plan 5 är prefabricerade massivbjälklag med ingjutna installationer. Balkar av stål/ betong Pelare av stål/ Betong Trappor, vilplan i prefabricerade betongelement. Mindre trappor platsgjuts. Balkonger av prefabricerade betongelement.
Stomkomplettering	Lätta innerväggar av skiv-stålregel utförande. Entrépartier utförs i aluminium med kodlås. Innerdörrar i lägenhet samt schakt i trapphus, släta vita. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm. utförs av stål. Lägenhetsförråd inryms i lägenhet.
Tak	Yttertak med ytskikt av plåt alternativt papp beroende på taklutning samt isolering. Invändig takavvattning. Rökluckor enligt brand.
Fasad	Fasadväggar/klimatavskiljande ytterväggar utförs med keramiska plattor de nedersta våningarna och ovan som infärgade prefab-element. Balkongräcken utförs av glas/aluminium. Entrépartier av stål/glas.
Installationer	Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning. Personhiss 1 st, Räddningshiss 1 st. Undermätning av el för alla lägenheter. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning.
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	334 200 000 kr
------------------------------	----------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	444 325 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 1 460.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman).

Summa kostnader	778 525 000 kr
-----------------	----------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	250 886 000 kr
varav bostäder	243 000 000 kr
varav lokaler	7 886 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara 120 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,25%
Beräknad amortering från år 2 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	3 702 708 kr

Finansiering

Lån	125 850 000 kr
Insatser	532 090 000 kr
Upplåtelseavgifter	120 585 000 kr

Summa finansiering **778 525 000 kr**

I tillägg till entreprenadsumman ska föreningen betala ett belopp till entreprenören motsvarande den avlyfta investeringsmomsen för lokaler.

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	41 950 000	Rörligt	2,30%	104 875	964 850	1 069 725
Lån 2	41 950 000	3 år	2,85%	104 875	1 195 575	1 300 450
Lån 3	41 950 000	5 år	3,40%	104 875	1 426 300	1 531 175
Summa lån	125 850 000		2,85%	314 625	3 586 725	3 901 350

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-11-29 är 1,30%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	3 586 725 kr
Amortering	314 625 kr

Summa kapitalkostnader **3 901 350 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	175 000
Elförbrukning	350 000
Uppvärmning	600 000
TV/Tele/Data	402 000
Fastighetsskötsel inkluderande städning	450 000
Gemensamhetsanläggning	70 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	10 000
Snöröjning	20 000
Sophämtning	150 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	50 000
Ekonomisk förvaltning	155 000
Hisstelefon, porttelefon	18 000
Fastighetsförsäkringar	52 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	60 000

Summa driftskostnader **2 582 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV .

Övriga kostnader

Hushållsel	286 510 kr
Fastighetsskatt lokaler	78 860 kr

Summa kostnader år 1 **6 848 720 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	6 262 290 kr
Årsavgifter hushållsel	286 510 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	595 200 kr
Fastighetsskatt lokal	78 860 kr

Summa intäkter år 1 **7 222 860 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **374 140 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA och LOA 256 740 kr

Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	63 787 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	79 731 kr/kvm
Belåning	15 374 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	35 kr/kvm
Driftskostnad	315 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	800 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 600 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	14 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	463 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	67 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/T /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
E-1201	2 rok	B	71	0,86733	35 000	4 615 000	4 650 000	54 315	4 526	2 485	207	56 800
E-1202	3 rok	B	69	0,84290	570 000	4 485 000	5 055 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1203	3 rok	B	65	0,79404	700 000	4 225 000	4 925 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1204	2 rok	B	53	0,64745	505 000	3 445 000	3 950 000	40 545	3 379	1 855	155	42 400
E-1301	3 rok	B	56	0,68409	310 000	3 640 000	3 950 000	42 840	3 570	1 960	163	44 800
E-1302	1 rok	B	43	0,52529	655 000	2 795 000	3 450 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1303	2 rok	B	44	0,53750	590 000	2 860 000	3 450 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1304	2 rok	B	49	0,59858	340 000	3 185 000	3 525 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1305	3 rok	B	69	0,84290	595 000	4 485 000	5 080 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1306	3 rok	B	65	0,79404	725 000	4 225 000	4 950 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1307	2 rok	B	43	0,52529	655 000	2 795 000	3 450 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1401	2 rok	B	43	0,52529	680 000	2 795 000	3 475 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1402	2 rok	B	57	0,69631	320 000	3 705 000	4 025 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1403	3 rok	B	67	0,81847	495 000	4 355 000	4 850 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1404	2 rok	B	44	0,53750	615 000	2 860 000	3 475 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1405	2 rok	B	49	0,59858	365 000	3 185 000	3 550 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1406	3 rok	B	69	0,84290	615 000	4 485 000	5 100 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1407	3 rok	B	65	0,79404	750 000	4 225 000	4 975 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1408	2 rok	B	43	0,52529	680 000	2 795 000	3 475 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1501	2 rok	B	43	0,52529	705 000	2 795 000	3 500 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1502	2 rok	B	57	0,69631	345 000	3 705 000	4 050 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1503	3 rok	B	67	0,81847	520 000	4 355 000	4 875 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1504	2 rok	B	44	0,53750	640 000	2 860 000	3 500 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1505	2 rok	B	49	0,59858	390 000	3 185 000	3 575 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1506	3 rok	B	69	0,84290	635 000	4 485 000	5 120 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1507	3 rok	B	65	0,79404	775 000	4 225 000	5 000 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1508	2 rok	B	43	0,52529	705 000	2 795 000	3 500 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1601	2 rok	B	43	0,52529	730 000	2 795 000	3 525 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1602	2 rok	B	57	0,69631	370 000	3 705 000	4 075 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1603	3 rok	B	67	0,81847	545 000	4 355 000	4 900 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1604	2 rok	B	44	0,53750	665 000	2 860 000	3 525 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1605	2 rok	B	49	0,59858	415 000	3 185 000	3 600 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1606	3 rok	B	69	0,84290	655 000	4 485 000	5 140 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1607	3 rok	B	65	0,79404	800 000	4 225 000	5 025 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1608	2 rok	B	43	0,52529	730 000	2 795 000	3 525 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/T /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
E-1701	2 rok	B	43	0,52529	755 000	2 795 000	3 550 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1702	2 rok	B	57	0,69631	395 000	3 705 000	4 100 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1703	3 rok	B	67	0,81847	570 000	4 355 000	4 925 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1704	2 rok	B	44	0,53750	690 000	2 860 000	3 550 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1705	2 rok	B	49	0,59858	440 000	3 185 000	3 625 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1706	3 rok	B	69	0,84290	675 000	4 485 000	5 160 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1707	3 rok	B	65	0,79404	825 000	4 225 000	5 050 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1708	2 rok	B	43	0,52529	755 000	2 795 000	3 550 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1801	2 rok	B	43	0,52529	780 000	2 795 000	3 575 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1802	2 rok	B	57	0,69631	420 000	3 705 000	4 125 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1803	3 rok	B	67	0,81847	595 000	4 355 000	4 950 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1804	2 rok	B	44	0,53750	715 000	2 860 000	3 575 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1805	2 rok	B	49	0,59858	465 000	3 185 000	3 650 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1806	3 rok	B	69	0,84290	695 000	4 485 000	5 180 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1807	3 rok	B	65	0,79404	850 000	4 225 000	5 075 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1808	2 rok	B	43	0,52529	780 000	2 795 000	3 575 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1901	2 rok	B	43	0,52529	805 000	2 795 000	3 600 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-1902	2 rok	B	57	0,69631	445 000	3 705 000	4 150 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-1903	3 rok	B	67	0,81847	620 000	4 355 000	4 975 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-1904	2 rok	B	44	0,53750	740 000	2 860 000	3 600 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-1905	2 rok	B	49	0,59858	490 000	3 185 000	3 675 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-1906	3 rok	B	69	0,84290	715 000	4 485 000	5 200 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-1907	3 rok	B	65	0,79404	875 000	4 225 000	5 100 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-1908	2 rok	B	43	0,52529	805 000	2 795 000	3 600 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2001	2 rok	B	43	0,52529	830 000	2 795 000	3 625 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2002	2 rok	B	57	0,69631	470 000	3 705 000	4 175 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2003	3 rok	B	67	0,81847	645 000	4 355 000	5 000 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2004	2 rok	B	44	0,53750	765 000	2 860 000	3 625 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2005	4 rok	B	106	1,29489	1 060 000	6 890 000	7 950 000	81 090	6 758	3 710	309	84 800
E-2006	3 rok	B	65	0,79404	900 000	4 225 000	5 125 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2007	2 rok	B	43	0,52529	830 000	2 795 000	3 625 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2101	2 rok	B	43	0,52529	985 000	2 795 000	3 780 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2102	2 rok	B	57	0,69631	495 000	3 705 000	4 200 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2103	3 rok	B	67	0,81847	670 000	4 355 000	5 025 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2104	2 rok	B	44	0,53750	790 000	2 860 000	3 650 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2105	2 rok	B	49	0,59858	515 000	3 185 000	3 700 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2106	3 rok	B	69	0,84290	755 000	4 485 000	5 240 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2107	3 rok	B	65	0,79404	1 120 000	4 225 000	5 345 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2108	2 rok	B	43	0,52529	985 000	2 795 000	3 780 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2201	2 rok	B	43	0,52529	1 010 000	2 795 000	3 805 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2202	2 rok	B	57	0,69631	520 000	3 705 000	4 225 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2203	3 rok	B	67	0,81847	795 000	4 355 000	5 150 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2204	2 rok	B	44	0,53750	815 000	2 860 000	3 675 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2205	2 rok	B	49	0,59858	540 000	3 185 000	3 725 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2206	3 rok	B	69	0,84290	765 000	4 485 000	5 250 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2207	3 rok	B	65	0,79404	1 145 000	4 225 000	5 370 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2208	2 rok	B	43	0,52529	1 010 000	2 795 000	3 805 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2301	2 rok	B	43	0,52529	1 035 000	2 795 000	3 830 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2302	2 rok	B	57	0,69631	545 000	3 705 000	4 250 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/T /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
E-2303	3 rok	B	67	0,81847	820 000	4 355 000	5 175 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2304	2 rok	B	44	0,53750	840 000	2 860 000	3 700 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2305	2 rok	B	49	0,59858	565 000	3 185 000	3 750 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2306	3 rok	B	69	0,84290	775 000	4 485 000	5 260 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2307	3 rok	B	65	0,79404	1 170 000	4 225 000	5 395 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2308	2 rok	B	43	0,52529	1 035 000	2 795 000	3 830 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2401	2 rok	B	43	0,52529	1 060 000	2 795 000	3 855 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2402	2 rok	B	57	0,69631	570 000	3 705 000	4 275 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2403	3 rok	B	67	0,81847	845 000	4 355 000	5 200 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2404	2 rok	B	44	0,53750	865 000	2 860 000	3 725 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2405	2 rok	B	49	0,59858	590 000	3 185 000	3 775 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2406	3 rok	B	69	0,84290	785 000	4 485 000	5 270 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2407	3 rok	B	65	0,79404	1 195 000	4 225 000	5 420 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2408	2 rok	B	43	0,52529	1 060 000	2 795 000	3 855 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2501	2 rok	B	43	0,52529	1 085 000	2 795 000	3 880 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2502	2 rok	B	57	0,69631	595 000	3 705 000	4 300 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2503	3 rok	B	67	0,81847	870 000	4 355 000	5 225 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2504	2 rok	B	44	0,53750	890 000	2 860 000	3 750 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2505	2 rok	B	49	0,59858	615 000	3 185 000	3 800 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2506	3 rok	B	69	0,84290	795 000	4 485 000	5 280 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2507	3 rok	B	65	0,79404	1 220 000	4 225 000	5 445 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2508	2 rok	B	43	0,52529	1 085 000	2 795 000	3 880 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2601	2 rok	B	43	0,52529	1 110 000	2 795 000	3 905 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2602	2 rok	B	57	0,69631	620 000	3 705 000	4 325 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2603	3 rok	B	67	0,81847	895 000	4 355 000	5 250 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2604	2 rok	B	44	0,53750	915 000	2 860 000	3 775 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2605	2 rok	B	49	0,59858	640 000	3 185 000	3 825 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2606	3 rok	B	69	0,84290	805 000	4 485 000	5 290 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2607	3 rok	B	65	0,79404	1 245 000	4 225 000	5 470 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2608	2 rok	B	43	0,52529	1 110 000	2 795 000	3 905 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2701	2 rok	B	43	0,52529	1 135 000	2 795 000	3 930 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2702	2 rok	B	57	0,69631	645 000	3 705 000	4 350 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2703	3 rok	B	67	0,81847	920 000	4 355 000	5 275 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2704	2 rok	B	44	0,53750	940 000	2 860 000	3 800 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2705	2 rok	B	49	0,59858	665 000	3 185 000	3 850 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2706	3 rok	B	69	0,84290	815 000	4 485 000	5 300 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2707	3 rok	B	65	0,79404	1 270 000	4 225 000	5 495 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2708	2 rok	B	43	0,52529	1 135 000	2 795 000	3 930 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2801	2 rok	B	43	0,52529	1 160 000	2 795 000	3 955 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2802	2 rok	B	57	0,69631	670 000	3 705 000	4 375 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2803	3 rok	B	67	0,81847	945 000	4 355 000	5 300 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-2804	2 rok	B	44	0,53750	965 000	2 860 000	3 825 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2805	2 rok	B	49	0,59858	690 000	3 185 000	3 875 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2806	3 rok	B	69	0,84290	840 000	4 485 000	5 325 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2807	3 rok	B	65	0,79404	1 295 000	4 225 000	5 520 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2808	2 rok	B	43	0,52529	1 160 000	2 795 000	3 955 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2901	2 rok	B	43	0,52529	1 185 000	2 795 000	3 980 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-2902	2 rok	B	57	0,69631	695 000	3 705 000	4 400 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-2903	3 rok	B	67	0,81847	970 000	4 355 000	5 325 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/T /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
E-2904	2 rok	B	44	0,53750	990 000	2 860 000	3 850 000	33 660	2 805	1 540	128	35 200
E-2905	2 rok	B	49	0,59858	715 000	3 185 000	3 900 000	37 485	3 124	1 715	143	39 200
E-2906	3 rok	B	69	0,84290	865 000	4 485 000	5 350 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-2907	3 rok	B	65	0,79404	1 320 000	4 225 000	5 545 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-2908	2 rok	B	43	0,52529	1 185 000	2 795 000	3 980 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-3001	2 rok	B	43	0,52529	1 210 000	2 795 000	4 005 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-3002	2 rok	B	57	0,69631	820 000	3 705 000	4 525 000	43 605	3 634	1 995	166	45 600
E-3003	3 rok	B	67	0,81847	1 095 000	4 355 000	5 450 000	51 255	4 271	2 345	195	53 600
E-3004	3 rok	B	69	0,84290	965 000	4 485 000	5 450 000	52 785	4 399	2 415	201	55 200
E-3005	3 rok	B	65	0,79404	1 445 000	4 225 000	5 670 000	49 725	4 144	2 275	190	52 000
E-3006	2 rok	B	43	0,52529	1 210 000	2 795 000	4 005 000	32 895	2 741	1 505	125	34 400
E-3101	4 rok	B/T	110	1,34376	3 500 000	7 150 000	10 650 000	84 150	7 013	3 850	321	88 000
E-3102	5 rok	B/T	125	1,52700	4 775 000	8 125 000	12 900 000	95 625	7 969	4 375	365	100 000
			8186	99,99996	120 585 000	532 090 000	652 675 000	6 262 290		286 510		6 548 800
Diff					0,00004							
					100,00000							

Årsavgift bostadslägenheter			6 262 290 kr
Årsavgift hushållsel			286 510 kr
Hyra lokaler ³⁾	1600 kr/m ²	372 m ²	595 200 kr
Fastighetsskatt lokaler			78 860 kr

Summa intäkter **7 222 860 kr**

- 1) Uteplats/Terrass/Balkong/ Förråd finns i lägenheten, vilka ingår i bostadsrätten.
2 rok har normalt förråd i form av stor garderob.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på lokalhyra.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		6 262	6 388	6 515	6 646	6 779	6 914	7 634	8 428
Årsavgifter hushållsel		287	292	298	304	310	316	349	386
Hysesintäkter lokaler		595	607	619	632	644	657	726	801
Fastighets-skatt lokaler		79	80	82	84	85	87	96	106
Summa intäkter		7 223	7 367	7 515	7 665	7 818	7 975	8 805	9 721
Drift/underhållskostnader		-2 582	-2 634	-2 686	-2 740	-2 795	-2 851	-3 147	-3 475
Hushållsel		-287	-292	-298	-304	-310	-316	-349	-386
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-263
Fastighets-skatt lokaler		-79	-80	-82	-84	-85	-87	-96	-106
Summa kostnader		-2 947	-3 006	-3 066	-3 128	-3 190	-3 254	-3 593	-4 229
DRIFTSNETTO		4 275	4 361	4 448	4 537	4 628	4 720	5 212	5 492
Räntekostnader		-3 587	-3 578	-3 560	-3 542	-3 524	-3 506	-3 416	-3 327
Amortering		-315	-629	-629	-629	-629	-629	-629	-629
Fond för yttre underhåll		-257	-262	-267	-272	-278	-283	-313	-346
KASSAFLÖDE		117	-108	-8	94	197	302	853	1 190
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		117	10	2	95	292	594	3 739	9 520
Amortering		315	629	629	629	629	629	629	629
Fond för yttre underhåll		257	262	267	272	278	283	313	346
Avskrivning linjär/rak		-3 703	-3 703	-3 703	-3 703	-3 703	-3 703	-3 703	-3 703
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-3 014	-2 919	-2 814	-2 707	-2 599	-2 488	-1 907	-1 538
ACKUMULERAT RESULTAT		-3 014	-5 933	-8 748	-11 455	-14 054	-16 542	-27 260	-35 184
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		243 000	247 860	252 817	257 874	263 031	268 292	296 216	327 046
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		7 886	8 044	8 205	8 369	8 536	8 707	9 613	10 614

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		800	816	832	849	866	883	975	1077
ökning av antagen räntenivå med	1%	954	969	985	1001	1017	1034	1122	1220
Ändring av årsavgift		19,2%	18,8%	18,3%	17,9%	17,4%	17,0%	15,0%	13,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	800	820	841	862	884	907	1028	1172
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,1%	2,7%	5,5%	8,9%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2018-11-08 för bostadsrättsföreningen Members Club, org. nr:769632-2564

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

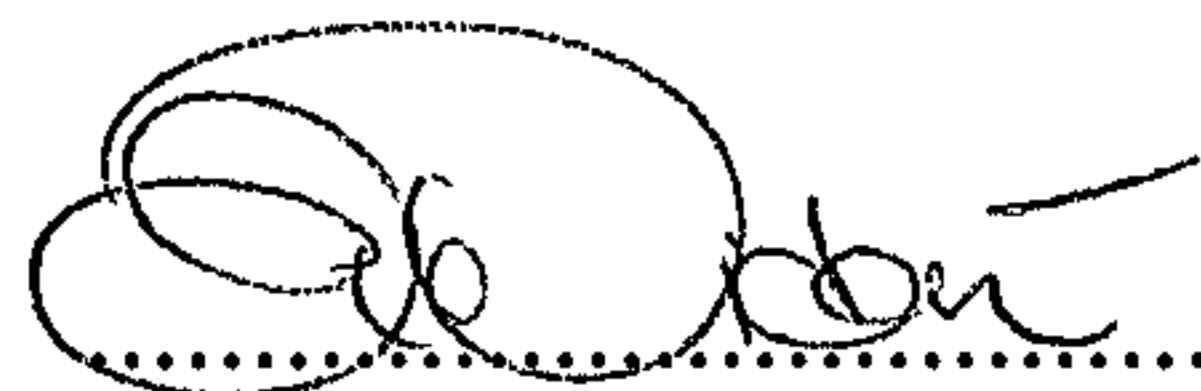
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-01-24



.....

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



.....

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-01-24 för Brf Members Club

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2018-06-12
Registreringsbevis		2018-10-04
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar & rumsbeskrivning)		2016-11-30
Tillägg till totalentreprenadkontrakt		2017-03-16
Tillägg till totalentreprenadkontrakt		2018-06-20
Uppdaterade ritningar (bygghandling)	2017-07-05 -	2018-08-27
Uppdaterad typrumsbeskrivning (bygghandling)		2017-06-07
Köpekontrakt mark inkl förrättningsbilaga & fastighetsregisterutdrag		2016-12-01
Kreditoffert		2018-11-29
Amorteringsplan, 120 år		odaterad
Garanti fullgörande, Moderna Garanti		2018-01-03
Förslag på tillträdesdatum		2018-11-27
Exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll med bilagor		2009-02-16
Beräkning av taxeringsvärde		odaterad
Bygglovsbeslut, protokollsutdrag Solna stad Byggnadsnämnden		2015-08-19
Samtal med kontrollansvarig		2019-01-10
Lantmäteriärende AB16976 gemensamhetsanläggningar mail med bilaga		2019-01-16
Lantmäteriet gemensamhetsanläggning grundläggning		2010-01-04
Lägenhetsammanställning, Arkitekter Engstrand & Speak		Odaterad
Bekräftelse BTA & LOA lokaler samt förråd i lägenhet 2017-03-08 REV		2018-11-27