

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Members Club

(Org nr 769632-2564)

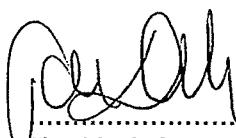
SOLNA KOMMUN

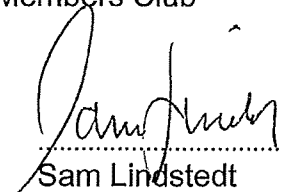
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning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

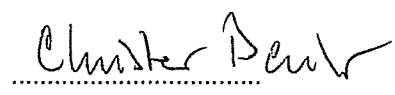
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

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 bilupställningsplatser 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 pälplintar. 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. Udermätning 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
Histelefon, 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. Forts

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 PROGNOZ

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
Fastighetsskatt 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
Fastighetsskatt 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%	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%	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.

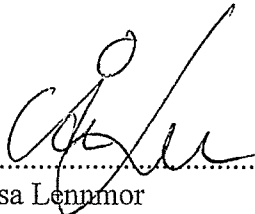
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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.

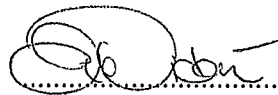
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

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