

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HOTELLPARKEN

Stockholm kommun

Organisationsnummer: 769631-5352

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hotellparken har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2016-01-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Memory Hotel AB, org nr 556221-8486, innehar tomträtten till fastigheten Stockholm Hornafjord 2. På fastigheten finns en byggnad i sex plan med lokaler i bottenplanet och 37 lägenheter i plan 1 till fem som hittills används för hotellets verksamhet. I källaren på byggnaden finns ett garage med 30 parkeringsplatser.

De 37 lägenheterna är moderna bostadslägenheter och kommer att upplåtas med bostadsrätt så snart möjligheterna för upplåtelse föreligger. Lokalerna i bottenplanet skall byggas om till bostadslägenheter. Dessa lägenheter kommer att upplåtas till ett Memory Hotel AB närstående bolag, som bygger om lokalerna till bostadslägenheter för att därefter överlåtas.

Memory Hotel AB, org nr 556221-8486, har överlåtit tomträtten till sitt dotterbolag Memory Projekt AB, 559065-9667. Bostadsrättsföreningen Hotellparken har erbjudits att förvärva aktierna i Memory Projekt AB för att därefter överta tomträtten och friköpa fastigheten av Stockholms kommun

Överlåtelsen av tomträtten sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Memory Projekt AB för 59.575.599 kronor. Förvärvet regleras i ett överlåtelseavtal. Därefter säljs tomträtten vidare från bolaget till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen av tomträtten/fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagbeskattning. Efter överlåtelsen av tomträtten till bostadsrättsföreningen likvideras Memory Projekt AB. Föreningen förvärvar tomträtten till bolagets skattemässiga värde 13.353.488 kr och därmed uppstår en latent skatteskuld.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är 13.353.488 kronor. Den latent skatteskulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler 19.047.603 kronor

Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig reavinst. Därför är skatteskulden värderad till 0 kr.

Föreningen har ett köpeavtal med Stockholms kommun om att få friköpa fastigheten. Avtalet kommer att fullföljas senast under september 2016.

Denna ekonomiska plan kommer under juni 2016 skickas in till Bolagsverket för begäran om registrering.

När den ekonomiska planen är registrerad och tomträtten förvärvad kommer föreningen att upplåta lägenheterna.

Tillträde/inflyttning i lägenheterna kommer att ske den 1 september 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 på kostnaderna av förvärv av bolaget och avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2016.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Hornafjord 2
Adress:	Borgarfjordsgatan 5, 161 40 Kista
Tomtens areal:	1 267 m ² .
Bostadsarea	2 134 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	När ombyggnaden av lokalerna i bottenplanet till bostäder är färdigställda kommer byggnaden vara ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 44 bostads-lägenheter. Huset ligger ovanpå ett garage med ca 30 bilparkeringsplatser. Huset byggdes år 1990.

Rättigheter		
Ändamål	Typ	Förhållande
Väg	Officialservitut	Förmån
Garageinfart mm	Avtalsservitut	Förmån
Ledningar mm	Avtalsservitut	Last

Ytterligare servitut kan komma att upprättas för att reglera samverkan mellan föreningens fastighet, Hornafjord 2 och hotellets fastighet, Hornafjord 3.

Det kommer att bildas gemensamhetsanläggning/ar för garaget, undercentralen, gård samt mindre gemensamma anläggningar som brukas tillsammans med hotellet.

Gemensamma anordningar

På varje våningsplan utom bottenplanet finns en tvättstuga.

Parkering

Under huset finns ett garage med ca 30 p-platser. Garaget kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning. Bostadsrätthavarna har möjlighet att hyra parkeringsplats av föreningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Garage	Platsgjuten betong.
Grundläggning/ Stomme	Betong. Mellanbjälklag och takbjälklag i lägenheterna är av betong. Yttertak; takstolar, 22 mm råspont och tegel.
Fasader mm	Fasader utgörs av tegel. Fönsterpartier i fabriksmålat utförande.
Inredning	Innerväggar av betong eller gips på trä/stålreglar, delvis förstärkta i kök och våtrum. Skåpinredning i kök är fabriksstillverkad. Garderober är av typ högskåp Sockel, list, foder i trä i fabrikslackerat utförande.
Installationer	
Värme	Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem.
Vatten	Anslutet till kommunens nät.
Ventilation	Varje lägenhet har anslutning till centralt frånluftssystem med evakuering från våtrum och kök. Tilluft via springventiler i fasad.
Sanitet	Wc-stolar, tvättställ i vitt porslin. Badkar av plåt.
El och tele	All elinstallation typ strömbrytare, el- och teleuttag, mm enligt Svensk Standard vid tiden när huset byggdes. Eluttag på uteplats/balkong. I varje lägenhet finns bredband för data och TV installerat som ingår i årsavgiften.
Balkong, uteplats	Balkonger och terrasser av betong. Räckan av metall. Uteplatser utförs med betongplattor.

Markarbeten, planteringar, gräsytor, mm

All utvändig mark är gemensam. De tillkommande lägenheterna i bottenplanet får uteplatser på marken.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Entré/ hall	Amtico/linoleum	Målad väv	Målad betong	Klädhylla
Kök	Amtico/linoleum	Målad väv	Målad betong	Skåpinredning. Bänkskivor i laminat. Rostfri diskbänk. Spis med ugn, kyl/frys.
Vardagsrum	Amtico/linoleum	Målad väv	Målad betong	Fönsterbänk
Sovrum	Amtico/linoleum	Målad väv	Målad betong	Garderob
Bad	Klinker	Kakel	Målad betong	Badkar med duschblandare.
Lägenhetsförråd i källare	Betong	Nätväggar	Betong	

Utrustning som spis och kyl/frys är av olika ålder beroende på när utbyte skett. Ytskikten i lägenheterna varierar också beroende på tid från när renovering skett.

C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Förvärv av aktier samt övertagande av skuld	99 933 500
Friköp av fastigheten inkl.lagfart	24 361 000
Föreningens kassa	100 000
Summa anskaffningskostnad	124 394 500

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 26.911 tkr, varav 2.511tkr för garaget. Värdeår 1990.

Fastighetsskatt till och med år 2016 betalas av säljaren.

Avskrivning (tusental kronor)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är byggnadens värde av anskaffningskostnaden.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-929	-929	-929	-929	-929	-929	-929
Bokföringsmässigt resultat	-619	-594	-569	-543	-517	-491	-353

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Projektkostnad och finansiering samt driftkostnader och fondavsättning, år 1

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn. tid	Ränta ca %	Amortering typ ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 000 000	50	1 år	2,00%	rak 1,00%	199 500	100 000	299 500
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 000 000	50	3 år	2,00%	rak 1,00%	199 500	100 000	299 500
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	11 000 000	50	5 år	2,00%	rak 1,00%	219 450	110 000	329 450
Summa	31 000 000		snitt	2,00%		618 450	310 000	928 450
Insatser och upplåtelseavgifter	93 394 500							
Projektkostnad	124 394 500							
Kapitalkostnader						618 450	310 000	928 450

I angivna räntesatser finns en marginal på ca 0,8 procentenheter jämfört med erhållna räntor per 2016-06-16. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftskostnader

2016062204373

Beräknade driftskostnader	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	65 000
Teknisk förvaltning	50 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	45 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Övriga förvaltningskostnader	5 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	190 000
Vatten	55 000
El gemensam och lgh	90 000
Sophämtning	55 000
Snöröjning	15 000
Kabel-TV	125 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	45 000
Städning	45 000
Service tekniska inst. Inkl. hiss	15 000
Serviceavtal	15 000
Löpande underhåll	10 000
Utemiljö	5 000
Gemensamhetsanläggning	15 000
Summa driftskostnader	895 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	618 450
Amortering	310 000
Driftskostnader	895 000
Kommunal	
fastighetsavgift	55 792
Fastighetskatt garage	25 110
Avsättning till yttre fond	
år 1	108 000
Summa	2 012 352

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	1 602 293
Intäkter för uthyrning av	
p-platser i garage	410 400
Summa inbetalningar	2 012 693

E. Redovisning av lägenheterna.

Plan	Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift		Insats kronor	Upplåtelseavgift kronor	Insats och upplåtelseavgift kronor	Andelstal %
				kr /år	kr/mån				
PLAN 0	041	2 RoK	46	35 101	2 925	1 313 000	0	1 313 000	2,1907%
	042	2 RoK	54	39 306	3 276	1 470 300	0	1 470 300	2,4531%
	043	2 RoK	45	34 576	2 881	1 293 400	0	1 293 400	2,1579%
	044	2 RoK	45	34 576	2 881	1 293 400	0	1 293 400	2,1579%
	045	2 RoK	55	39 831	3 319	1 489 900	0	1 489 900	2,4859%
	046	1 RoK	35	29 320	2 443	1 096 800	0	1 096 800	1,8299%
	047	2 RoK	47	35 627	2 969	1 332 700	0	1 332 700	2,2235%
PLAN 1	141	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	731 400	2 300 000	2,6172%
	142	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	895 600	2 130 000	2,0595%
	143	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	895 600	2 130 000	2,0595%
	144	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	856 000	2 110 000	2,0923%
	145	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	876 000	2 130 000	2,0923%
	146	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	895 600	2 130 000	2,0595%
	147	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	895 600	2 130 000	2,0595%
	148	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	731 400	2 300 000	2,6172%
PLAN 2	241	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	731 400	2 300 000	2,6172%
	242	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	940 600	2 175 000	2,0595%
	243	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	920 600	2 155 000	2,0595%
	244	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	901 000	2 155 000	2,0923%
	245	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	901 000	2 155 000	2,0923%
	246	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	920 600	2 155 000	2,0595%
	247	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	920 600	2 155 000	2,0595%
	248	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	756 400	2 325 000	2,6172%
PLAN 3	341	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	781 400	2 350 000	2,6172%
	342	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	945 600	2 180 000	2,0595%
	343	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	945 600	2 180 000	2,0595%
	344	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	926 000	2 180 000	2,0923%
	345	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	926 000	2 180 000	2,0923%
	346	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	945 600	2 180 000	2,0595%
	347	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	945 600	2 180 000	2,0595%
	348	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	781 400	2 350 000	2,6172%
PLAN 4	441	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	831 400	2 400 000	2,6172%
	442	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	1 015 600	2 250 000	2,0595%
	443	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	1 015 600	2 250 000	2,0595%
	444	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	976 000	2 230 000	2,0923%
	445	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	976 000	2 230 000	2,0923%
	446	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	975 600	2 210 000	2,0595%
	447	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	995 600	2 230 000	2,0595%
	448	2 RoK	59	41 935	3 495	1 568 600	831 400	2 400 000	2,6172%
PLAN 5	541	2 RoK	66	45 614	3 801	1 706 200	843 800	2 550 000	2,8468%
	542	1 RoK	42	32 999	2 750	1 234 400	1 105 600	2 340 000	2,0595%
	543	1 RoK	43	33 525	2 794	1 254 000	946 000	2 200 000	2,0923%
	544	2 RoK	62	43 512	3 626	1 627 600	972 400	2 600 000	2,7156%
	546	3 RoK	106	66 638	5 553	2 492 700	1 007 300	3 500 000	4,1589%
	diff			4		0	0	0	0,0000%
	44		2 134	1 602 293		59 935 600	33 458 900	93 394 500	100,0000%

1) anger antal rum och kök. Lägenheter på plan 0 har uteplats på marken övriga lägenheter har balkong/terrass

2) anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter

F. Ekonomisk prognos

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
(exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	618	612	606	600	594	588	557
Amortering	310	310	310	310	310	310	310
Driftskostnader	895	913	931	950	969	988	1 091
Fastighetsavgift bostäder	56	57	58	59	60	62	68
Fastighetsskatt	25	26	26	27	27	28	31
Summa utbetalningar	1 904	1 918	1 931	1 946	1 960	1 975	2 056

Inbetalningar

Årsavgifter	1 602	1 634	1 667	1 700	1 734	1 769	1 953
Årsavgifter kr/m ²	751	766	781	797	813	829	915
Intäkt parkering exkl moms	410	419	427	436	444	453	500
Summa inbetalningar	2 013	2 053	2 094	2 136	2 179	2 222	2 453

Årets överskott	108	135	163	190	219	247	397
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Föreningens kassa

Ingående saldo	100						
Kassabehållning	208	344	506	697	915	1 162	2 844

Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	108	218	331	445	562	681	1 314
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	25	50	76	102	128	266
--	---	----	----	----	-----	-----	-----

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet	Ränta	1 %-enhet
	lägre ränta	prognos	högre ränta
1	606	751	896
2	622	766	910
3	639	781	924
4	656	797	938
5	673	813	952
6	691	829	967
11	785	915	1 046

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet	Inflation	1 %-enhet
	lägre inflation	prognos	högre inflation
1	751	751	751
2	761	766	771
3	771	781	792
4	781	797	813
5	791	813	835
6	802	829	857
11	857	915	979

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	2,00%
Årlig höjning yttre fond	2%

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

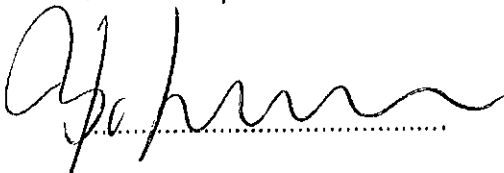
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

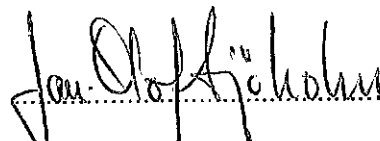
Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

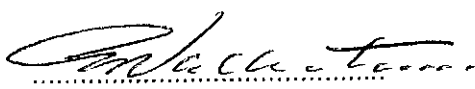
- Leverans av Bredband/TV och telefoni utöver det som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.
- Bostadsrättshavarna bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kista den 15 juni 2016

Brf Hotellparken


Bo Jacobsson


Jan-Olof Sjöholm


Ernst Wallerstöm

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 juni 2016 för bostadsrättsföreningen Hotellparken. nr. 769631-5352.

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.

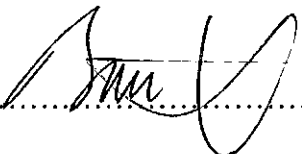
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

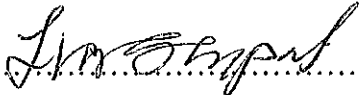
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 21 juni 2016



Björn Olofsson



Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-06-21, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hotellparken.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2016-01-19
- Stadgar, registrerade 2016-01-19
- Fastighetsinformation för Stockholm Hornafjord 2, 2016-06-08
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Köpeavtal, utkast
- Finansieringsoffert, 2016-05-24
- Uppgift om räntor per 2016-06-16
- Besiktningssrapport med beräkning av kostnad, 2016-05-24
- Beräkning taxeringsvärde, Hyreshus 2016-2018
- Ritningar

2016062204378