

Upprättad 2022-05-18

# EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Hotell Ruinen**  
**Organisationsnr. 769639-9877**

**Kommun: Nacka**

## NYCKELTAL, år 1

Förvärvskostnad	129725 kr/m Lokalarea
Insatser (genomsnitt)	104602 kr/m Lokalarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	11622 kr/m Lokalarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	13501 kr/m Lokalarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	1113 kr/m Lokalarea
Årsavgifter (genomsnitt)	977 kr/m Lokalarea
Kassaflöde	40 kr/m Lokalarea
Amortering	0 kr/m Lokalarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	40 kr/m Lokalarea
Driftskostnader	669 kr/m Lokalarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,50 %

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Gällande planer och övrig fastighetsinformation	5
Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Lägenheternas typ och antal samt kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE / FASTIGHETSSKATT	7
ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	7
FINANSIERINGSPLAN	7
Medlemmars insats	7
Lån i föreningen	7
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
Avsättning Fond yttre underhåll	9
Årsavgifter	9
Föreningens lån	9
Fastighetsförsäkring	9
LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
EKONOMISK PROGNOZ	11
KÄNSLIGHETSANALYS	11
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
INTYG EKONOMISK PLAN	13

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Hotell Ruinen, org. nr. 769639-9877, i Nacka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta hotellägenheter för icke permanentboende, åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt. Föreningen avser att upplåta bostadsrätter för mervärdesskattepliktig verksamhet. Bostadsrättshavaren ska hyra ut bostadsrätten till hotelloperatör för vidareuthyrning. På årsavgifterna utgår mervärdesskatt om 25 % vilket tillkommer utöver de belopp som redovisas i denna ekonomiska plan. Föreningen kommer att redovisa ingående mervärdesskatt, främst avseende driftkostnader. Driftkostnaderna i denna ekonomiska plan är uppskattade exklusive mervärdesskatt.

Föreningen kommer att utgöra en så kallad skattemässigt oäkta bostadsrättsförening. Konsekvensen för föreningen att den klassas som en skattemässigt oäkta förening är att verkliga intäkter redovisas med avdrag för verkliga kostnader, dock att föreningen på intäktssidan skall redovisa hyra enligt schablon och att avdrag för värdeminskningssavdrag får ske. Föreningens eventuella vinster beskattas med 20,6 %.

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överstigande de som är angivna i den ekonomiska planen, när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den extra upplåtelseavgift, som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande lagfartskostnader och andra kostnader.

## Förvärv av fast egendom

---

Fastighetsförvärvet har skett genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna har fastigheten övergått till bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp. Därefter kommer aktiebolaget att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 6 277 964 kr per sista mars 2022.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

## Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

---

Inflyttning beräknas ske under kvartal 2 år 2023. Hotellägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt under kvartal 2 år 2022.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Hotellbyggnad bestående av fem våningar med hotellägenheter. Service- samt teknikrytmen i bottenvåning.

Fastigheten innehar idag typkod Hyreshusenhet, tomtmark (310) och kommer efter färdigställande att registreras om till typkod Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322).

Fastighetsbeteckning	Sicklaön 37:57
Kommun	Nacka
Adress	Västra Finnbodavägen 8
Ägandeform	Äganderätt
Bostadsrättsform	Beräknad som oäkta bostadsrättsförening
Markareal	337 m
Byggnadsår	2022-2023
Värdeår	2023
Bygglov	B 2020-000351
Antal hotellägenheter	18 st
Lokalarea	444,4 m
<b>Total area</b>	<b>444,4 m<sup>2</sup></b> Arean är uppmätt på ritning
Antal p-platser	6 st

## Gällande planer och övrig fastighetsinformation

Detaljplan	Datum	Akt	
Dp 280	2000-12-11	0182K-2001/169 Laga kraft 2001-11-15	
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se (akt 0182k-2011/153)			
Dp 306	2002-12-10	0182K-2003/20 Laga kraft 2003-01-11	
Rättigheter		Ändamål	Beteckning
Avtalsservitut	Last	Avloppsledning	01-IM8-66/1634.1
Officialservitut	Förmån	Parkering, väg	0182K-2003/61.11
Bildningsåtgärd: Avstyckning. Rätt att använda området s1 som parkeringsplats för två fordon samt väg dit.			

## Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022-2023
Typ av hus	Byggnad i 5 våningar placerad i och ovan den gamla ruinen
Lokalarea	444,4 kvm
Antal lägenheter	18 hotellägenheter
Grundläggning	Platta på mark
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel våning 1-3 och korrigerad aluminiumplåt våning 4-5.
Takkonstruktion	Konstruktion i massivträ. Beklädnad helsvetsad gummiduk.
Fönster	Isolerglas i aluminiumkarm.

Uppvärmning/värmedistribution	Bergvärme med vattenburen golvvärme på samtliga plan.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning. S k krydhyllefläkt bakom lucka i badrum med möjlighet till komfortkyla. Förvärmad tilluft via ventiler i vägg våning 1-3 och via tak våning 4-5.
Tomt/mark	Gångytor samt övriga ytor utan växtlighet utom och inom ruinmuren är belagda med stenläggning eller grusade. Ett mindre antal planteringar ingår även i den planerade utemiljön.
Hiss	Utvändig trapp upp till entrén med gallersteg och trapplift.

### **Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning**

---

4 lägenheter à ca 16 kvm	64 kvm
3 lägenheter à ca 21 kvm	63 kvm
4 lägenheter à ca 23 kvm	92 kvm
2 lägenheter à ca 28 kvm	56 kvm
2 lägenheter à ca 32 kvm	64 kvm
3 lägenheter à ca 35 kvm	105 kvm
<b>Totalt</b>	<b>444,4 kvm</b>

#### Inredning i lägenheterna

Köksinredning	Modern skåpinredning, bänkskiva och stänkskydd i marmor eller komposit. Kylskåp med frysack, mikro, induktionshäll med 2 plattor, diskmaskin.
Badrum	Tvättställ, wc och dusch med duschvägg samt handdukstork el. Klinker på golv och kakel på väggar.
Hotellrum	Släta inåtgående dörrar med kodlås för bokning. Målade väggar och tak. Golv i ek.

## FASTIGHETENS SKICK

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning om 40 kr / kvm LOA

## BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE / FASTIGHETSSKATT

Fastigheten innehar idag typkod Hyreshusenhet, tomtmark (310) och kommer efter färdigställande att registreras om till typkod Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322).

### Taxeringsvärde

Bostäder	0 kr		
Bostäder mark	0 kr		
Lokaler	9 000 000 kr		
Lokaler mark	1 910 000 kr		
<b>Totalt</b>	<b>10 910 000 kr</b>	1%	109 100 kr
<b>Beräknad fastighetsskatt, 2022</b>			<b>109 100 kr</b>

## BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag, Finnboda Fastighets AB, org.nr. 559241-6019, som ägde Fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier 1)	21 392 800 kr
Entreprenad samt byggherrekostnad 2)	36 000 000 kr
Lagfart	45 825 kr
Pantbrevskostnader	61 375 kr
<b>Summa total och beräknad kostnad</b>	<b>57 500 000 kr</b>
Kassa	150 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>57 650 000 kr</b>

1) varav priset på fastigheten uppgår till 3 000 000 kr.

2) Totalentreprenad till fast pris, ABT 06, med Eknors Entreprenad AB, org. 556482-7672. Övriga kostnader såsom t.ex. bygglov, KA, byggkreditiv och anslutningsavgifter ingår.

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 57 650 000 kronor, i en garantiutfästelse från Eknors Entreprenad AB (org.nr 556482-7672). Eknors Entreprenad AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

## FINANSIERINGSPLAN

### Medlemmars insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmars insatser	46 485 000 kr
Medlemmars upplåtelseavgifter	5 165 000 kr
<b>Summa insatser och upplåtelseavgifter</b>	<b>51 650 000 kr</b>

### Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut	2,50%	150 000 kr	6 000 000 kr
<b>Summa lån</b>		<b>150 000 kr</b>	<b>6 000 000 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>57 650 000 kr</b>

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens byggnadskostnad, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens kostnad. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

### Kapitalkostnader

Räntekostnad		150 000 kr
Kostnad för lån per 3 år	450 000 kr	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>150 000 kr</b>

### Driftkostnader

Administration		27 500 kr
Löpande underhåll och reparationer		14 221 kr
Fastighetsservice		19 200 kr
Fastighetsförsäkring		19 000 kr
Energianvändning, bergvärme		36 000 kr
Elförbrukning, inkl. hushållsel		69 600 kr
Vattenförbrukning		24 800 kr
Sophantering, exkl grovsopor		12 000 kr
Internet		36 000 kr
Hiss		8 000 kr
Hyra av p-platser		31 200 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>297 521 kr</b>

### Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		109 100 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>109 100 kr</b>

### Avskrivningar/Amorteringar/Avsättningar

Avskrivning täckt av avgift		0 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	360 000 kr	
Fond yttre underhåll		17 776 kr
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>17 776 kr</b>

### Summa kostnader

**574 397 kr**

### Intäkter

Uppskattade hyresintäkter, p-platser		140 000 kr
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>140 000 kr</b>
Årsavgift från medlemmar		434 397 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>574 397 kr</b>



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

---

### Avskrivningar

---

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningen fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens byggnadskostnad, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

### Avsättning Fond yttre underhåll

---

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar årligen ske med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Avsättning görs med 40 kr/kvm vilket motsvarar ca 0,16 % av beräknat taxeringsvärde.

### Årsavgifter

---

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre fond.

### Föreningens lån

---

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,5 %, vilket motsvarar mellan 3 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån under de första 36 månaderna. Därefter beräknas föreningen amortera 62 500 kronor per år vilket motsvarar 140 kr/kvm/år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

### Ränta, finansieringsvillkor

---

Föreningen har den 29 mars 2022 erbjudits en bankoffert från Bergslagens Sparbank.

Räntenivåer från Bergslagens Sparbank

3-månader	1,75%
1 år	1,85%
2 år	2,15%
3 år	2,50%

### Fastighetsförsäkring

---

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100

I årsavgiften ingår vatten, värme, hushållsel samt internetanslutning. Bostadsrättshavaren måste ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vilket uppskattas till ca 250-350 kr/månad. Mervärdesskatt tillkommer på årsavgiften.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats + upplåtelseavgift	Andelstal insats, 100%	Andelstal avgift, 100%	Årsavgift, år 1	Årsavgift, år 1, inkl. moms
Lgh A	21,2	Västra Finnbodav. 8	2 025 000 kr	225 000 kr	2 250 000 kr	4,3562%	4,8876%	21 232 kr	26 539 kr
Lgh B	35	Västra Finnbodav. 8	3 105 000 kr	345 000 kr	3 450 000 kr	6,6796%	7,5297%	32 709 kr	40 886 kr
Lgh C	21,2	Västra Finnbodav. 8	2 115 000 kr	235 000 kr	2 350 000 kr	4,5499%	4,8876%	21 232 kr	26 539 kr
Lgh D	35	Västra Finnbodav. 8	3 195 000 kr	355 000 kr	3 550 000 kr	6,8732%	7,5297%	32 709 kr	40 886 kr
Lgh E	21,2	Västra Finnbodav. 8	1 890 000 kr	210 000 kr	2 100 000 kr	4,0658%	4,8876%	21 232 kr	26 539 kr
Lgh F	35	Västra Finnbodav. 8	2 880 000 kr	320 000 kr	3 200 000 kr	6,1955%	7,5297%	32 709 kr	40 886 kr
Lgh G	23	Västra Finnbodav. 8	2 880 000 kr	320 000 kr	3 200 000 kr	6,1955%	5,2322%	22 729 kr	28 411 kr
Lgh H	16	Västra Finnbodav. 8	2 070 000 kr	230 000 kr	2 300 000 kr	4,4530%	3,8920%	16 907 kr	21 134 kr
Lgh I	16	Västra Finnbodav. 8	2 070 000 kr	230 000 kr	2 300 000 kr	4,4530%	3,8920%	16 907 kr	21 134 kr
Lgh J	23	Västra Finnbodav. 8	2 880 000 kr	320 000 kr	3 200 000 kr	6,1955%	5,2322%	22 729 kr	28 411 kr
Lgh K	28,1	Västra Finnbodav. 8	2 655 000 kr	295 000 kr	2 950 000 kr	5,7115%	6,2086%	26 970 kr	33 713 kr
Lgh L	31,8	Västra Finnbodav. 8	2 835 000 kr	315 000 kr	3 150 000 kr	6,0987%	6,9170%	30 047 kr	37 559 kr
Lgh M	23	Västra Finnbodav. 8	2 970 000 kr	330 000 kr	3 300 000 kr	6,3892%	5,2322%	22 729 kr	28 411 kr
Lgh N	16	Västra Finnbodav. 8	2 160 000 kr	240 000 kr	2 400 000 kr	4,6467%	3,8920%	16 907 kr	21 134 kr
Lgh O	16	Västra Finnbodav. 8	2 160 000 kr	240 000 kr	2 400 000 kr	4,6467%	3,8920%	16 907 kr	21 134 kr
Lgh P	23	Västra Finnbodav. 8	2 970 000 kr	330 000 kr	3 300 000 kr	6,3892%	5,2322%	22 729 kr	28 411 kr
Lgh Q	28,1	Västra Finnbodav. 8	2 722 500 kr	302 500 kr	3 025 000 kr	5,8567%	6,2086%	26 970 kr	33 713 kr
Lgh R	31,8	Västra Finnbodav. 8	2 902 500 kr	322 500 kr	3 225 000 kr	6,2439%	6,9170%	30 047 kr	37 559 kr
	<b>444,4</b>		<b>46 485 000 kr</b>	<b>5 165 000 kr</b>	<b>51 650 000 kr</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>434 397 kr</b>	<b>542 996 kr</b>

## EKONOMISK PROGNOSEN

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Taxeringsvärde	10 910 000 kr	11 019 100 kr	11 129 291 kr	11 240 584 kr	11 352 990 kr	11 466 520 kr	11 581 185 kr	11 696 997 kr	11 813 967 kr	11 932 106 kr	12 051 427 kr
Föreningslån	6 000 000 kr	6 000 000 kr	6 000 000 kr	6 000 000 kr	5 937 500 kr	5 875 000 kr	5 812 500 kr	5 750 000 kr	5 687 500 kr	5 625 000 kr	5 562 500 kr
<b>Kassaflödesanalys</b>											
Räntekostnad	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 148 438 kr	- 146 875 kr	- 145 313 kr	- 143 750 kr	- 142 188 kr	- 140 625 kr	- 139 063 kr
Amortering	- kr	- kr	- kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr	- 62 500 kr
Fastighetskatt	- 109 100 kr	- 110 191 kr	- 111 293 kr	- 112 406 kr	- 113 530 kr	- 114 665 kr	- 115 812 kr	- 116 970 kr	- 118 140 kr	- 119 321 kr	- 120 514 kr
Fond yttre underhåll, 0,1% av tax.värde	- 17 776 kr	- 17 954 kr	- 18 133 kr	- 18 315 kr	- 18 498 kr	- 18 683 kr	- 18 870 kr	- 19 058 kr	- 19 249 kr	- 19 441 kr	- 19 636 kr
Driftskostnad	- 297 521 kr	- 300 496 kr	- 303 501 kr	- 306 536 kr	- 309 601 kr	- 312 697 kr	- 315 824 kr	- 318 983 kr	- 322 172 kr	- 325 394 kr	- 328 648 kr
Hyror	140 000 kr	141 400 kr	142 814 kr	144 242 kr	145 685 kr	147 141 kr	148 613 kr	150 099 kr	151 600 kr	153 116 kr	154 647 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>434 397 kr</b>	<b>437 241 kr</b>	<b>440 113 kr</b>	<b>505 514 kr</b>	<b>506 882 kr</b>	<b>508 279 kr</b>	<b>509 705 kr</b>	<b>511 162 kr</b>	<b>512 648 kr</b>	<b>514 166 kr</b>	<b>515 713 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyresintäkter, p-platser	140 000 kr	141 400 kr	142 814 kr	144 242 kr	145 685 kr	147 141 kr	148 613 kr	150 099 kr	151 600 kr	153 116 kr	154 647 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	434 397 kr	437 241 kr	440 113 kr	505 514 kr	506 882 kr	508 279 kr	509 705 kr	511 162 kr	512 648 kr	514 166 kr	515 713 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>574 397 kr</b>	<b>578 641 kr</b>	<b>582 927 kr</b>	<b>649 756 kr</b>	<b>652 567 kr</b>	<b>655 420 kr</b>	<b>658 318 kr</b>	<b>661 261 kr</b>	<b>664 248 kr</b>	<b>667 282 kr</b>	<b>670 361 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnad	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 150 000 kr	- 148 438 kr	- 146 875 kr	- 145 313 kr	- 143 750 kr	- 142 188 kr	- 140 625 kr	- 139 063 kr
Fastighetskatt	- 109 100 kr	- 110 191 kr	- 111 293 kr	- 112 406 kr	- 113 530 kr	- 114 665 kr	- 115 812 kr	- 116 970 kr	- 118 140 kr	- 119 321 kr	- 120 514 kr
Fond yttre underhåll, 0,1% av tax.värde	- 17 776 kr	- 17 954 kr	- 18 133 kr	- 18 315 kr	- 18 498 kr	- 18 683 kr	- 18 870 kr	- 19 058 kr	- 19 249 kr	- 19 441 kr	- 19 636 kr
Avskrivning	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr	- 360 000 kr
Driftskostnad	- 297 521 kr	- 300 496 kr	- 303 501 kr	- 306 536 kr	- 309 601 kr	- 312 697 kr	- 315 824 kr	- 318 983 kr	- 322 172 kr	- 325 394 kr	- 328 648 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 934 397 kr</b>	<b>- 938 641 kr</b>	<b>- 942 927 kr</b>	<b>- 947 256 kr</b>	<b>- 950 067 kr</b>	<b>- 952 920 kr</b>	<b>- 955 818 kr</b>	<b>- 958 761 kr</b>	<b>- 961 748 kr</b>	<b>- 964 782 kr</b>	<b>- 967 861 kr</b>
Resultat	- 342 224 kr	- 342 046 kr	- 341 867 kr	- 279 185 kr	- 279 002 kr	- 278 817 kr	- 278 630 kr	- 278 442 kr	- 278 251 kr	- 278 059 kr	- 277 864 kr
Balanserat överskott/underskott	- 342 224 kr	- 684 270 kr	- 1 026 137 kr	- 1 305 322 kr	- 1 584 325 kr	- 1 863 142 kr	- 2 141 772 kr	- 2 420 214 kr	- 2 698 465 kr	- 2 976 524 kr	- 3 254 388 kr
Kassaflöde	17 776 kr	17 954 kr	18 133 kr	18 315 kr	18 498 kr	18 683 kr	18 870 kr	19 058 kr	19 249 kr	19 441 kr	19 636 kr
Accumulerat kassaflöde	17 776 kr	35 730 kr	53 863 kr	72 178 kr	90 675 kr	109 358 kr	128 228 kr	147 286 kr	166 535 kr	185 976 kr	205 612 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	977 kr/m	984 kr/m	990 kr/m	1 138 kr/m	1 141 kr/m	1 144 kr/m	1 147 kr/m	1 150 kr/m	1 154 kr/m	1 157 kr/m	1 160 kr/m
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 788 kr/m	2 112 kr/m	2 122 kr/m	2 132 kr/m	2 138 kr/m	2 144 kr/m	2 151 kr/m	2 157 kr/m	2 164 kr/m	2 171 kr/m	2 178 kr/m
Bostadsrättsyta	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m	444,4 m

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,50%
Inflationsantagande	1,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

### KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	977 kr/m	984 kr/m	990 kr/m	1 138 kr/m	1 141 kr/m	1 144 kr/m	1 147 kr/m	1 150 kr/m	1 154 kr/m	1 157 kr/m	1 160 kr/m
<b>Årsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntenivå +1%	1 113 kr/m	1 119 kr/m	1 125 kr/m	1 273 kr/m	1 274 kr/m	1 276 kr/m	1 278 kr/m	1 280 kr/m	1 282 kr/m	1 284 kr/m	1 286 kr/m
dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 248 kr/m	1 254 kr/m	1 260 kr/m	1 408 kr/m	1 408 kr/m	1 408 kr/m	1 409 kr/m	1 409 kr/m	1 410 kr/m	1 410 kr/m	1 411 kr/m
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	842 kr/m	849 kr/m	855 kr/m	1 003 kr/m	1 007 kr/m	1 012 kr/m	1 016 kr/m	1 021 kr/m	1 026 kr/m	1 030 kr/m	1 035 kr/m
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå* +1%	977 kr/m	997 kr/m	1 016 kr/m	1 177 kr/m	1 195 kr/m	1 213 kr/m	1 232 kr/m	1 251 kr/m	1 271 kr/m	1 292 kr/m	1 314 kr/m
dagens inflationsnivå* -1%	977 kr/m	984 kr/m	990 kr/m	1 138 kr/m	1 141 kr/m	1 144 kr/m	1 147 kr/m	1 150 kr/m	1 154 kr/m	1 157 kr/m	1 160 kr/m

\* gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats och eventuellt upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder.

Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att fastställas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

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

Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Hotell Ruinen

Ort och datum enligt digital signering

---

Joar Sörman

---

Klas Holmgren

---

Håkan Larsson

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Ekonomisk plan Hotell Ruinen**






Unikt dokument-id:

**cbd197ea-01af-407c-8414-2a5858a3d3ff**

Dokumentets fingeravtryck:

99bd3320e0764ba65eeb9b0217fad5180a0487a579022dc5007616f8cc2900981e297677cc86b5e98b5d  
a830a9ef9ba355ebf9e5f49d91f0be8dd1de7daf2845

## Undertecknare

 <p><b>Håkan Larsson</b> E-post: hl@murdesign.com Enhet: Chrome 99.0.4844.83 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 89.255.228.30 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HÅKAN LARSSON (197506026678) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-02 14:01:53 UTC</p> 
 <p><b>Joar Sörman</b> E-post: joar.sorman@joark.se Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 7 Unknown (desktop) IP nummer: 89.255.228.50 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JOAR JESPER SÖRMAN (197509210477) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-02 17:48:49 UTC</p> 
 <p><b>Klas Holmgren</b> E-post: k.holmgren@gotastaden.se Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.33 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 78.69.191.16 IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Klas Holmgren (194506256991) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-08 12:55:05 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-06-08 12:55:05 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 224f8935a614b7c91e9fd3ae0d17b95218849dedffe97916221c359b9f7483ea85b41d4b4c0b36130263a11d86975ff38dd382e5fc41d20b981139d1579feff8

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hotell Ruinen med organisationsnummer 769639-9877. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 18 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Hotell Ruinen, daterad 2022-05-18.
- Stadgar för Brf Hotell Ruinen, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-28.
- Registreringsbevis för Brf Hotell Ruinen, daterat 2022-04-28.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Nacka Sicklaön 37:57, daterade 2022-04-06.
- Bygglov, daterat 2020-09-23.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-02-15.
- Köpebrev fastighet, daterat 2021-04-09.
- Transportköpsavtal, daterat 2021-05-28.
- Entreprenadavtal, daterat 2021-04-26.
- Byggnadsbeskrivning, daterad 2021-11-17.
- Offerter finansiering, daterad 2022-03-29.
- Offert försäkring, daterad 2021-10-21.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2022-05-11.
- Avtal hotelltjänster, daterat 2022-05-15.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, daterad 2022-05-02.
- Beräkning av kostnader, odaterad.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Nackas kommun, daterad 2022-05-06.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Civilekonom

Av Boverket behöri ga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Ekonomisk-plan-Hotell-Ruinen**

Unikt dokument-id:

**46fd5821-e54e-4637-84cd-ac0c6f12cff4**

Dokumentets fingeravtryck:

224f8935a614b7c91e9fd3ae0d17b95218849dedffe97916221c359b9f7483ea85b41d4b4c0b36130263  
a11d86975ff38dd382e5fc41d20b981139d1579feff8

## Undertecknare



**Fredrik Wirf**

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)

IP nummer: 146.119.129.132

IP Plats: Imatra, South Karelia Region, Finland

Undertecknad med BankID: FREDRIK  
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-06-09 08:40:28 UTC



**Daniel Karlsson**

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown  
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL  
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-06-09 09:22:15 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-06-09 09:22:15 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.