

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NIPFJÄLLET 10**

Org.nr 769617-8685

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
  - 1.1 Syfte med upplåtelsen
  - 1.2 Tillträde
  - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
  - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
  - 1.5 Särskilda villkor
  - 1.6 Mervärdeskatt
  - 1.7 Taxeringsuppgifter
  - 1.8 Pantbrev
  - 1.9 Servitut och nyttjanderätter
  - 1.10 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
  - 4.1 Kostnader för anskaffning
  - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
  - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
  - 5.2 Räntor och amortering
  - 5.3 Driftkostnader
  - 5.4 Skatter, avsättningar, tomträttsavgäld
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
  - 6.1 Lokaler
  - 6.2 Momskalkyl
  - 6.3 Sammanställning av intäkter
  - 6.4 Nyckeltal
  - 6.5 Utredning äkta/oäkta förening
- 7 Beräkning av boendekostnader**
- 8 11-års simulering av kostnader och intäkter**
  - 8.1 Förutsättningar för simulering
- 9 Känslighetsanalys**
- 10 Särskilda förhållanden**
- 11 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 12 Teknisk besiktning**

## 1 Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10 som registrerades hos Bolagsverket den 2007-11-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Nipfjället 10 med adress Margretelundsvägen 76 - 86, 167 36 Bromma, under andra kvartalet 2010 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter.  
Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i dispositionsfond.
- 1.3 Rekommenderad avsättning för reparationer har, enligt teknisk utredning, under första 10-års perioden uppskattats till ca 5,7 milj. kronor inkl moms. I budgeten avsätts, år 1, kr 4,5 milj. Vidare reserveras genom upplåning, år 3, kr 1 milj. Tillkommande kostnader beräknas täckas genom i anspråkstagande av kassan eller eventuellt tillkommande upplåtelser. Föreningen skall enligt separat avtal ersätta AB Stockholmshem Fastighetsnät med kr 1 622 500:- vilket belopp är upptaget som anskaffningskostnad.
- 1.4 Insatserna har beräknats utifrån andelstal beräknat från yta. Därefter har justering skett så att den minsta lägenheten får ett påslag motsvarande den procentuella skillnaden i hyra per kvm/år mellan den största och den minsta lägenheten, detta påslag har fördelats i stigande skala från den största lägenheten som inte får något påslag. Insatserna har sedan differentierats med hänsyn till läge i de olika huskropparna. Dessutom har de lägenheter, fem (5) stycken, som är byggda med handikappsanpassning tillgodoräknats ett avdrag på insatsen med 5%. Differentieringsfaktorer visas under punkt 6 i kolumnen "differentierings faktor"..  
Årsavgifterna för lägenheterna beräknas efter andelstal  
Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.5 För eventuella, per tillträdesdagen tomställda eller uppsagda lägenheter skall föreningen erlagga, som tilläggsköpeskilling, ett belopp motsvarande kr 14 000/kvm. Beloppet kan komma att påverka lagfartskostnaden.
- 1.6 Fastigheten är registrerad för moms
- 1.7 Boarea 8112 kvm, lokalyta 81 kvm. Markareal 8054 kvm. Taxeringsvärde för år 2009, kr 101 235 000 varav markvärde kr 36 074 000 och byggnadsvärde kr 65 161 000. Värdeår 1984  
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad .
- 1.8 Uttagna pantbrev 2 st å tillhoppa kr 39 785 000
- 1.9 Servitut:  
Last: 1 avtalsservitut 01-IM2-2001/22063 VA-ledningar  
Last:1 avtalsservitut 01-IM2-2001/34606 Servisledningar för vatten  
Last:1 avtalsservitut 01-IM2-2000/90728 Gasledning  
Last: 1 avtalsservitut 0180IM-08/22117 Spårvägstunnel, skyddsområde  
Planer beslutade:  
1. Stadsplan: 0180-8072A, Datum 1983-04-29, Registerkarta 43A, Genomförande slut 1992-06-30  
2. detaljplan : 0180K-P2007-36057, Datum: 2009-08-25 Laga kraft 2009-10-03 Registerkarta  
3. 33, 43, 12, 22, 32 Genomförande Början 2009-10-04 slut 2014-09-03  
Ändring av DP 0180K-P2007-36198 Datum 2009-11-11 Laga kraft 2009-11-11  
Genomförande Början 2009-11-12 slut 2014-11-11

1.10 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 kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den totala anskaffningskostnaden.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	BOA 8112 kvm, LOA 81 kvm. Fördelade på sex huskroppar Lägenheter 108, lokaler 2, garage
Byggnadsår	1984
Antal våningar	4-5
Grund	Murar till fast botten
Stomme	Betong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Tegel
Yttertak	Takpapp
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna.
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss	Hiss i alla trapphus
Källare	Lägenhetsförråd, tvättstuga
Sophantering	Sopkärl.
Vinden	-
Tvättutrustning	Sex tvättmaskiner, 1 grovtvättmaskin, 3 torkskåp, 3 torktumlare och 2 manglar

### 3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	plastmatta Tapet/målad Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	plastgolv Tapet Målat
Sovrum	Golv Vägg Tak	plastgolv Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta Tapet/Målade Målat Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, Spis med ugn, fläkt, Kyl eller kyl/frys.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta Kakel Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ, ventilation är mekanisk frånluft

#### 4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	177 000 000
4.1.2	Lagfartskostnad	2 655 825
4.1.3	Pantbrev	1 232 676
4.1.4	Bildningskostnader	1 190 000
4.1.5	AB Stockholmshem Fastighetsnät	1 622 500
4.1.6	Dispositionsfond	4 500 000

**Total anskaffningskostnad 188 201 001**

4.2	Insatser	126 567 226
4.2.1	Upptagande av lån	61 633 775

**Summa finansiering 188 201 001**

#### 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens valda bank			
	Lånebelopp kr 61 633 775	Räntesats 4,00%	Amortering 0:-/år fr o m år 6	Bindningstid 1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år, 1/3-del bundet 5 år
5.2	<b>Kapitalkostnader</b>			
	Räntor		2 465 351	
	Amortering		0	2 465 351
5.3	<b>Driftkostnader</b>			
	Fastighetsförv. ekonomisk		301 320	
	Fastighetsskötsel, städning		470 496	
	Uppvärmning, fastighetsel		1 500 720	
	Vatten och avlopp		202 800	
	Försäkring		105 456	
	Sophämtning		113 568	
	KabelTV, diverse		146 016	2 840 376
5.4	<b>Avsättningar, skatt</b>			
	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde		303 705	
	Fastighetsavgift		140 266	443 971
	<b>Summa kostnader</b>			<b>5 749 698</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	Lgh nr	BOA		Differentierings faktor	Andelstal	Insats		Årsavgift		
		BR	HR			insats	kvm	år	Mån	kvm
Margretelundsvägen 76	147-0146-6	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524
	147-0147-3	74		95,00%	0,9190%	1 576 921	21 310	38 771	3 231	524
	147-0148-5	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785	539
	147-0149-2	62		90,00%	0,7920%	1 287 466	20 766	33 414	2 785	539
	147-0150-2	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0151-2	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0152-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0153-6	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0144-5	62		85,00%	0,7920%	1 215 861	19 611	33 414	2 785	539
	147-0145-4	62		85,00%	0,7920%	1 215 861	19 611	33 414	2 785	539
	147-0154-2	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0155-2	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0156-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0157-1	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0158-3	112		110,00%	1,2649%	2 513 130	22 439	53 360	4 447	476
	147-0159-4	91		115,00%	1,0843%	2 252 563	24 753	45 744	3 812	503
	Margretelundsvägen 78	147-0128-1	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785
147-0129-3		62		90,00%	0,7920%	1 287 466	20 766	33 414	2 785	539
147-0130-5		74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
147-0131-2		81		95,00%	0,9892%	1 697 232	20 953	41 730	3 478	515
147-0132-5		62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
147-0133-1		75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
147-0134-2		74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
147-0135-1		81		95,00%	0,9892%	1 697 232	20 953	41 730	3 478	515
147-0136-2		62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
147-0137-2		75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
147-0138-1		74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
147-0139-7		81		95,00%	0,9892%	1 697 232	20 953	41 730	3 478	515
147-0140-5		62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
147-0141-4		75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
147-0142-2		97		110,00%	1,1386%	2 262 295	23 323	48 032	4 003	495
147-0143-3		86		110,00%	1,0375%	2 061 495	23 971	43 768	3 647	509
Margretelundsvägen 80		147-0110-2	74		75,00%	0,9190%	1 244 582	16 819	38 771	3 231
	147-0111-5	74		90,00%	0,9190%	1 493 836	20 187	38 771	3 231	524
	147-0112-5	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785	539
	147-0113-9	62		80,00%	0,7920%	1 144 257	18 456	33 414	2 785	539
	147-0114-3	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0115-3	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
147-0116-3	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539	

Adress	Lgh nr	BOA		Differentierings faktor	Andelstal	Insats		Årsavgift		
		BR	HR			insats	kvm	år	Mån	kvm
	147-0117-1	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0118-3	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0119-1	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0120-1	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0121-5	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0122-3	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0123-6	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0124-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0125-2	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0126-3	112		110,00%	1,2649%	2 513 130	22 439	53 360	4 447	476
	147-0127-3	91		115,00%	1,0843%	2 252 563	24 753	45 744	3 812	503
Margretelundsvägen 82	147-0092-7	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524
	147-0093-3	74		95,00%	0,9190%	1 576 921	21 310	38 771	3 231	524
	147-0094-4	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785	539
	147-0095-6	62		90,00%	0,7920%	1 287 466	20 766	33 414	2 785	539
	147-0096-6	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0097-1	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0098-3	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0099-1	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0100-3	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0101-1	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0102-3	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0103-4	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0104-1	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0105-1	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0106-6	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0107-7	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0108-3	112		110,00%	1,2649%	2 513 130	22 439	53 360	4 447	476
	147-0109-5	91		115,00%	1,0843%	2 252 563	24 753	45 744	3 812	503
	147-0074-3	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524
	147-0075-3	74		95,00%	0,9190%	1 576 921	21 310	38 771	3 231	524
	147-0076-7	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785	539
	147-0077-1	62		90,00%	0,7920%	1 287 466	20 766	33 414	2 785	539
	147-0078-4	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
147-0079-7	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524	
147-0080-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539	
147-0081-7	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523	
147-0072-5	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524	
147-0073-5	62		85,00%	0,7920%	1 215 861	19 611	33 414	2 785	539	
147-0082-5	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509	
147-0083-1	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524	
147-0084-1	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539	
147-0085-4	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523	
147-0086-4	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509	
147-0087-3	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524	
147-0088-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539	
147-0089-4	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523	
147-0090-3	112		110,00%	1,2649%	2 513 130	22 439	53 360	4 447	476	
147-0091-1	91		115,00%	1,0843%	2 252 563	24 753	45 744	3 812	503	
86	147-0054-2	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524
	147-0055-5	74		95,00%	0,9190%	1 576 921	21 310	38 771	3 231	524

Adress	Lgh nr	BOA		Differentierings		Insats		Årsavgift		
		BR	HR	faktor	Andelstal	insats	kvm	år	Mån	kvm
	147-0056-5	62		95,00%	0,7920%	1 359 070	21 920	33 414	2 785	539
	147-0057-2	62		90,00%	0,7920%	1 287 466	20 766	33 414	2 785	539
	147-0058-1	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0059-6	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0060-2	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0061-4	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0052-3	74		80,00%	0,9190%	1 327 667	17 941	38 771	3 231	524
	147-0053-5	62		85,00%	0,7920%	1 215 861	19 611	33 414	2 785	539
	147-0062-5	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0063-3	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0064-3	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0065-5	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0066-7	86		100,00%	1,0375%	1 873 908	21 790	43 768	3 647	509
	147-0067-5	74		100,00%	0,9190%	1 660 006	22 433	38 771	3 231	524
	147-0068-6	62		105,00%	0,7920%	1 502 279	24 230	33 414	2 785	539
	147-0069-2	75		105,00%	0,9292%	1 762 427	23 499	39 201	3 267	523
	147-0070-3	112		110,00%	1,2649%	2 513 130	22 439	53 360	4 447	476
	147-0071-1	91		115,00%	1,0843%	2 252 563	24 753	45 744	3 812	503
	SUMMA	8112	0		100%	180 810 327		1 218 700		

70% av BOA beräknas  
upplåtas med BR

**5678 2434**

**126 567 225**

**2 953 077**

### 6.1 Lokaler

Hyresgäst	Ändamål	LOA	Hyra	Löptid	Moms	F- skatt
Arja Bygg & Entr.	kontor	23	22 000	2011-09	5 500	-
Larsson, S	lager	14	4 000	2010-09	-	-
Vakant	förråd				-	-
Svensson, J	lager	2	1 000	2010-09	-	-
AB Stockholmshem	lager	8		-	-	-
Stockholms Stads	garage	3400	315 400	2012-09	78 850	-
Parkerings AB						
<b>SUMMA</b>		<b>3469</b>	<b>342 400</b>		<b>84 350</b>	

### 6.2 Momskalkyl

Inkommande moms	84 350	
Utgående moms (20% av momspl. driftskostnader)	540 000	
Kvittningsbart belopp 3423/11581-delar	24 900	Belopp ej medräknat i sammanställningen

### 6.3 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	2 953 077
Hysesintäkter	2 454 221
Lokal, lager, garage	342 400
Momstillgodohavande Ej medräknat	
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>5 749 698</b>

### 6.4 Nyckeltal

Drift/kvm	350:-
Avg/kvm	520:-
Insats/kvm	22 289:-

### 6.5 äkta/oäkta förening

Omräknade intäkter BR	5 723 424	<b>67%</b>
Hyror	2 454 221	Föreningen är äkta
Lokaler	342 400	
<b>SUMMA</b>	<b>8 520 045</b>	

## 7. Beräkning av boendekostnader

Adress	Lgh nr	Yta BR	Boendekostnader vid olika räntesatser På lån till insats 1)					
			4,00%	3,25%	2,25%			
Margretelundsvägen 76	147-0146-6	74	6 329	4%	5 748	-5%	4 973	-18%
	147-0147-3	74	6 910	17%	6 220	5%	5 301	-11%
	147-0148-5	62	5 956	15%	5 361	4%	4 568	-11%
	147-0149-2	62	5 789	9%	5 225	-2%	4 474	-16%
	147-0150-2	86	8 020	13%	7 200	1%	6 107	-14%
	147-0151-2	74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-13%
	147-0152-2	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-12%
	147-0153-6	75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%
	147-0144-5	62	5 622	7%	5 090	-3%	4 380	-17%
	147-0145-4	62	5 622	6%	5 090	-4%	4 380	-18%
	147-0154-2	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%
	147-0155-2	74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
	147-0156-2	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-13%
	147-0157-1	75	7 379	18%	6 608	6%	5 580	-10%
	147-0158-3	112	10 311	22%	9 211	9%	7 745	-9%
	147-0159-4	91	9 068	22%	8 082	9%	6 768	-9%
	Margretelundsvägen 78	147-0128-1	62	5 956	15%	5 361	4%	4 568
147-0129-3		62	5 789	9%	5 225	-2%	4 474	-16%
147-0130-5		74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
147-0131-2		81	7 438	15%	6 695	4%	5 705	-12%
147-0132-5		62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
147-0133-1		75	7 379	21%	6 608	8%	5 580	-9%
147-0134-2		74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
147-0135-1		81	7 438	19%	6 695	7%	5 705	-9%
147-0136-2		62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
147-0137-2		75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%
147-0138-1		74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-13%
147-0139-7		81	7 438	15%	6 695	4%	5 705	-12%
147-0140-5		62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
147-0141-4		75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%
147-0142-2		97	9 281	26%	8 292	13%	6 972	-5%
147-0143-3		86	8 457	20%	7 556	7%	6 353	-10%
Margretelundsv. 80		147-0110-2	74	6 135	1%	5 590	-8%	4 864
	147-0111-5	74	6 717	13%	6 063	2%	5 192	-13%
	147-0112-5	62	5 956	12%	5 361	1%	4 568	-14%
	147-0113-9	62	5 454	6%	4 954	-4%	4 286	-17%
	147-0114-3	86	8 020	17%	7 200	5%	6 107	-11%
	147-0115-3	74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
147-0116-3	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-12%	

Adress	Lgh nr	Yta BR	Boendekostnader vid olika räntesatser På lån till insats 1)					
			4,00%		3,25%		2,25%	
Margretelundsvägen 82	147-0117-1	75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%
	147-0118-3	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%
	147-0119-1	74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
	147-0120-1	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
	147-0121-5	75	7 379	18%	6 608	5%	5 580	-11%
	147-0122-3	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%
	147-0123-6	74	7 104	14%	6 378	2%	5 410	-13%
	147-0124-2	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
	147-0125-2	75	7 379	18%	6 608	6%	5 580	-10%
	147-0126-3	112	10 311	19%	9 211	6%	7 745	-10%
	147-0127-3	91	9 068	20%	8 082	7%	6 768	-10%
	147-0092-7	74	6 329	6%	5 748	-4%	4 973	-17%
	147-0093-3	74	6 910	14%	6 220	3%	5 301	-13%
	147-0094-4	62	5 956	10%	5 361	-1%	4 568	-16%
	147-0095-6	62	5 789	9%	5 225	-2%	4 474	-16%
	147-0096-6	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%
	147-0097-1	74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-12%
147-0098-3	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-12%	
147-0099-1	75	7 379	18%	6 608	6%	5 580	-10%	
147-0100-3	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%	
147-0101-1	74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-12%	
147-0102-3	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-12%	
147-0103-4	75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%	
147-0104-1	86	8 020	17%	7 200	5%	6 107	-11%	
147-0105-1	74	7 104	14%	6 378	3%	5 410	-13%	
147-0106-6	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%	
147-0107-7	75	7 379	21%	6 608	8%	5 580	-8%	
147-0108-3	112	10 311	22%	9 211	9%	7 745	-9%	
147-0109-5	91	9 068	22%	8 082	8%	6 768	-9%	
147-0074-3	74	6 329	4%	5 748	-5%	4 973	-18%	
147-0075-3	74	6 910	16%	6 220	5%	5 301	-11%	
147-0076-7	62	5 956	15%	5 361	4%	4 568	-12%	
147-0077-1	62	5 789	6%	5 225	-4%	4 474	-18%	
147-0078-4	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%	
147-0079-7	74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-12%	
147-0080-2	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%	
147-0081-7	75	7 379	17%	6 608	5%	5 580	-12%	
147-0072-5	74	6 329	5%	5 748	-5%	4 973	-17%	
147-0073-5	62	5 622	5%	5 090	-5%	4 380	-18%	
147-0082-5	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%	
147-0083-1	74	7 104	15%	6 378	3%	5 410	-12%	
147-0084-1	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%	
147-0085-4	75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%	
147-0086-4	86	8 020	17%	7 200	5%	6 107	-11%	
147-0087-3	74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%	
147-0088-2	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%	
147-0089-4	75	7 379	18%	6 608	5%	5 580	-11%	
147-0090-3	112	10 311	19%	9 211	6%	7 745	-11%	
86.	147-0091-1	91	9 068	22%	8 082	9%	6 768	-9%
	147-0054-2	74	6 329	4%	5 748	-6%	4 973	-19%
	147-0055-5	74	6 910	14%	6 220	2%	5 301	-13%

Adress	Lgh nr	Yta BR	Boendekostnader vid olika räntesatser På lån till insats 1)					
			4,00%		3,25%		2,25%	
	147-0056-5	62	5 956	15%	5 361	4%	4 568	-11%
	147-0057-2	62	5 789	11%	5 225	0%	4 474	-14%
	147-0058-1	86	8 020	16%	7 200	4%	6 107	-12%
	147-0059-6	74	7 104	12%	6 378	0%	5 410	-15%
	147-0060-2	62	6 290	16%	5 633	4%	4 756	-12%
	147-0061-4	75	7 379	19%	6 608	6%	5 580	-10%
	147-0052-3	74	6 329	4%	5 748	-5%	4 973	-18%
	147-0053-5	62	5 622	10%	5 090	-1%	4 380	-14%
	147-0062-5	86	8 020	17%	7 200	5%	6 107	-11%
	147-0063-3	74	7 104	18%	6 378	6%	5 410	-10%
	147-0064-3	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
	147-0065-5	75	7 379	20%	6 608	7%	5 580	-9%
	147-0066-7	86	8 020	14%	7 200	2%	6 107	-13%
	147-0067-5	74	7 104	17%	6 378	5%	5 410	-11%
	147-0068-6	62	6 290	19%	5 633	7%	4 756	-10%
	147-0069-2	75	7 379	21%	6 608	9%	5 580	-8%
	147-0070-3	112	10 311	21%	9 211	9%	7 745	-9%
	147-0071-1	91	9 068	25%	8 082	11%	6 768	-7%

- 1) Med boendekostnader avses summan av årsavgift och ränta på lån till insats. Skattereduktion med 30% har avräknats. Procentsatsen anger skillnad mellan nuvarande hyra och blivande boendekostnad.

## 8. 11-års simulering av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
1 Lokalhyror	+	342	342	342	380	380	380	418	460
2 Hyror	+	2454	2503	2553	2604	2657	2710	2764	2992
3 Årsavgifter	+	2953	3012	3072	3134	3197	3260	3326	3600
4 Driftskostnader	-	2840	2897	2955	3014	3075	3136	3199	3462
Avsättning enl stadgar	-	304	310	316	322	329	335	342	370
6 Amortering	-	0	0	0	0	185	185	185	185
7 Tomträttsavgäld	-	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Fastighetsskatt	-	140	143	146	149	152	155	158	171
Moms	+	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9 DRIFTNETTO</b>	<b>=</b>	<b>2 465</b>	<b>2 508</b>	<b>2 551</b>	<b>2 633</b>	<b>2 493</b>	<b>2 539</b>	<b>2 624</b>	<b>2 863</b>
10 Låneräntor	-	2 465	2 505	2 505	2 545	2 545	2 538	2 531	2 501
11 Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT EXTERN</b>									
<b>12 FINANSIERING</b>	<b>=</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>88</b>	<b>-52</b>	<b>1</b>	<b>93</b>	<b>362</b>
13 Kassa		4 804	618	1 937	1 307	1 725	2 010	2 355	4 556
14 Ränta kassabehålln.	+	5	1	2	1	2	2	2	5
<b>15 REDOVISAT RESULTAT</b>	<b>=</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>48</b>	<b>89</b>	<b>-51</b>	<b>3</b>	<b>96</b>	<b>366</b>

### 8.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	2,00%	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 – 11	2,00%	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,00%	År 1 insättes 4 500 000 kronor å föreningens
		dispositionsfond. År 3 insättes 1 milj.
Ränta på eget kapital	0,1%	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	101 235 000	per år.

## 9. Känslighetsanalys

	Kr/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Årsavgift/kvm efter ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittliga räntenivå med 0-resultat		519	530	533	536	572	574	569	569
Årsavgifter/kvm om									
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%		628	640	643	649	684	686	681	681
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%		411	420	422	424	459	461	457	458
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1% (3%)		519	536	545	555	597	606	608	642
2. Dagens inflationsnivå - 1% (1%)		519	524	521	518	548	543	531	503

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

## 9. Särskilda förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.

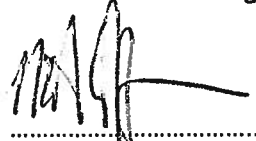
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 0,5% av fastighetens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

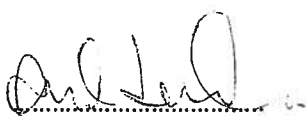
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Stockholm den 11 maj 2010

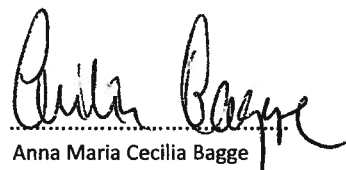
**Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10**



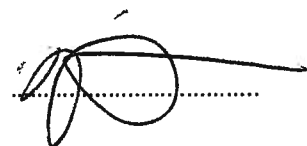
Håkan Gustafsson



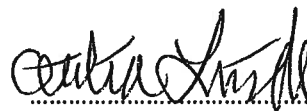
Anders Krister Lundstedt



Anna Maria Cecilia Bagge



Justina Valjollahi-Anisian



Cecilia Linde

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Nipfjället 10 (org. nr. 769617-8685 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, ändringsanmälan för styrelse, fastighetsregisterutdrag, stadgar och besiktningsprotokoll.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Avsättning till reparationsfond har gjorts med 5 700 000 kr i samband med fastighetsförvärvet och genom nyupplåning 1 000 000 kr år 3, vilket täcker huvuddelen av bristerna under den första 10-årsperioden enligt besiktningsprotokollet.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaderna eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

Vi noterar att de blivande bostadsrättsinnehavarna redan bor i lägenheterna som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Lägenheternas storlek är ej kontrollmätt enligt dagens norm.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet

I föreningen finns 108 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. I föreningens hus finns 2 lokaler som kommer att fortsätta att vara upplåtna med hyresrätt.

Föreningens fastighet består av sex byggnader belägna intill varandra varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 17 maj 2010

  
Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

  
Robert Wikström

