

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Midgård

Org.nr: 769614-5734

1. Allmänna förutsättningar
2. Teknisk utredning med beskrivning av fastigheten och allmän fastighetsinformation.
3. Besiktningsutlåtande
4. Fastighetsdata med taxeringsvärde
5. Försäkring
6. Anskaffningskostnad m m
7. Finansieringsplan
8. Föreningens årliga kostnader, år 1
9. Föreningens årliga intäkter, år 1
- 10 A-B. Tabell/lägenhetsförteckning
- 10 C. Tabell/lokalförteckning
- 10 D. Tabell/bilparkering
11. Ekonomisk prognos
- 12 A-B. Känslighetskalkyl
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
14. Intyg enligt Bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Midgård, registrerad hos Bolagsverket med organisationsnummer 769614-5734 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens kostnad, avser den slutliga totala kostnaden, samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden.

Tillträde till och upplåtelse i fastigheten beräknas till andra eller tredje kvartalet 2007.

FASTIGHETSBESEKRIVNING

Sid 1/7

KV. Midgård 1, V. Trädgårdsgatan 46, 611 32 Nyköping**Allmänt om****Byggnaden:****Byggnaden uppförd 1955****Fastigheten består av en byggnad i tre plan med källare och inredd vind.****Ett garage i källaren för 7 bilar och parkeringsplatser på gården för 7 bilar, samt cykelställ.****Byggnaden har ett trapphus med en ingång från gatan och en ingång från gården.****Totalt innehåller fastigheten 7 st lägenheter och 3 lokaler med en total byggnadsyta om c:a 1.659 kvm varav bostäder c:a 841 kvm, och lokaler 192 kvm****Fasaden är av tegel utvändigt putsad. Bjälklag av betong. Takstolar i trä.****Yttertak av plåt med takrännor och avrinning via stuprör.****Fönstren består av 2 glasfönster i trästomme. På vindsvåning isolerglas.****Byggnaden har frånluftssystem av S-system i bad, toalett och kök.****Uppvärmning med vattenburen värme från fjärrvärmecentral med varmvattenberedare placerad i källare.****Fjärrvärmeutrustning installerad 1982.****Elvärme i vindsvåning.****Lägenheter på plan 1 tr. och 2 tr. har balkonger och på vindsvåning takterrasser.****Källare ytterväggar av betong.****En tvättstuga finns i fastigheten och är belägen i källaren. Tvättstugan är i normal standard.****Kort rumsbeskrivning av lägenheterna.****Ytskikten beskrivs nedan.****G=golv, V=väggar, T=tak, Ö=övrigt.****Lägenhet nr 1, Plan bottenvåning, 4 rum och kök (c:a 102 kvm)****Hall****G Plastmatta****V Tapet****T Målat**

Sid 2/7

Kök **G Plastmatta**
V Tapet
T Målat
Ö Köksinredning och vitvaror av äldre standard

Bad och WC **G Klinker**
V Målad väv
T Målat

Vardagsrum **G Parkett**
V Tapet
T Målat

Sovrum 1,2,3 **G Laminat**
V Tapet
T Målat

Bad WC **G Klinker**
V Målad väv
T Målat

Lägenhet Nr 2. Plan 1 tr. 4 rum och kök (c:a 109 kvm)

Hall **G Parkett**
V Tapet
T Målat

Kök **G Plastmatta**
V Målat
T Målat
Ö Köksinredning och vitvaror av äldre standard

Vardagsrum **G Parkett**
V Tapet
T Målat
Ö Balkong

Matsal **G Parkett**
V Tapet
T Målat

Sovrum 1, 2, **G Plastmatta**
V Tapet
T Målat

Badrum **G Plastmatta**
V Kakel
T Målat

Lägenhet nr 3. Plan 1 tr. 4 rum och kök (c:a 100 kvm)**Sid 3/7**

Hall	G Parkett V Tapet T Målat
Vardagsrum	G Parkett V Tapet T Målat Ö Balkong och öppen spis
Kök	G Plastmatta V Tapet T Målat Ö Köksinredning och vitvaror av äldre standard
Sovrum 1, 2,3	G Plastmatta V Tapet T Målat
Bad, WC	G Plastmatta V Målat T Målat

Lägenhet nr 4. Plan 1 tr. 4 rum och kök (c:a 102 kvm)

Hall	G Parkett V Tapet T Målat
Kök	G Plastmatta V Tapet T Målat Ö Köksinredning av 90 tal, vitvaror bytta 2005, diskmaskin av äldre modell
Vardagsrum	G Parkett V Tapet T Målat
Sovrum 1, 2, 3	G Parkett V Tapet T Målat Ö Balkong i sovrum 1
Bad Wc	V Målat G Plastmatta V Målat T Målat

Lägenhet nr 5. Plan 2 tr. och vindsvåning, 6 rum och kök (c:a 166 kvm) Sid 4/7

Hall	G Klinker V Tapet T Målat
Kök	G Sten och laminat V Tapet T Målat Ö Nya köksluckor på äldre stomme, vitvaror
Sovrum 1,2,3 (2 tr.)	G Parkett V Tapet T Målat Ö Balkong sovrum 1
Vardagsrum	G Parkett V Tapet T Målat
Bad WC	G Plastmatta V Kakel T Målat
Vindsvåning Allrum	G Laminat V Tapet T Målat Ö Altan
Sovrum 1,2	G Laminat V Tapet T Målat
Bad WC	G Klinker V Kakel T Målat Ö Inredning i hög standard, golvvärme

Lägenhet nr 6. Plan 2 tr. 4 rum och kök (c:a 100 kvm)

Hall	G Parkett V Tapet T Målat
Bad WC	G Plastmatta V Kakel
Bad WC	T Målat

Kök **G Plastmatta**
V Tapet
T Målat
Ö Köksinredning och vitvaror av äldre modell

Sid 5/7

Vardagsrum **G Parkett**
V Tapet
T Målat
Ö Balkong

Sovrum 1, 2,3 **G Plastmatta**
V Tapet
T Måla

Lägenhet nr 7. Plan 2 tr. och vindsvåning. 6 rum och kök (c:a 162 kvm)

Hall **G Plastmatta**
V Tapet
T Målat

Bad WC **G Plastmatta**
V Kakel
T Målat

Kök **G Laminat**
V Tapet
T Målat
Ö Nya köksluckor på äldre stomme, vitvaror bytta år 1990

Sovrum 1,2,3 **G Laminat**
V Tapet
T Målat
Ö Balkong på sovrum 1

Vardagsrum **G Parkett**
V Tapet
T Målat

Vindsvåning
Allrum **G Laminat**
V Tapet
T Målat
Ö Altan

Sovrum 1, 2 **G Laminat**
V Tapet
T Målat

Bad WC

G Klinker
 V Kakel
 T Målat
 Ö Inredning i hög standard, golvvärme

Källarvåning.**Garage**

G Betong
 V Betong
 T Betong

Tvättstuga

G Betong
 V Målat
 T Målat
 Ö Tvättstuga i normal standard

Lägenhetsförråd

G Betong
 V Målat
 T Målat
 Ö Förråd i stål med trådnät

Pannrum

G Betong
 V Målat
 T Målat
 Ö Värmeväxlare och varmvattenberedare, fjärrvärme

Trapphus

G Marmor, stentrappa i marmor
 V Målat
 T Målat
 Ö Golv och trappa i gott skick

Lokaler

Restaurang
 (82 kvm +
 46 kvm källaren)

G Klinker
 V Målat
 T Målat
 Ö Inredning, ventilationssystem och köksutrustning
 tillhör hyresgästen

Tobaksaffär
 (73 kvm)

G Plastmatta
 V Målat
 T Målat
 Ö Normal standard

Annan lokal
 (37 kvm)

G Plastmatta
 V Målat
 T Målat
 Ö Normal standard

Snickeri

**G Betong
V målat
T Målat
Ö Normal standard**

Sid 7/7

9 (24)

NFF AB, ALF BÖCKERT-FASTIGHETSKONSULT

2007-03-22

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

SID 1/3

KV. Midgård 1, V. Trädgårdsgatan 46, 611 32 Nyköping

Fastighetsägare: Nytorget Fastigheter AB
Nytorget 4
116 46 Stockholm

Uppdragsgivare: Bostadsrättsbildaren.

Besiktningen ändamål: Att fastställa renoverings och underhållsstatus inför försäljning till Brf.

Besiktning dag: 2007-03-22

Besiktningsman: Alf Böckert NFF AB
Kvalitetsansvarig behörighet N
Ventilation Riksbehörighet K

Närvarande: Representant från Brf: Ulf Braun, Stefan Lundkvist

Allmänt om Byggnaden: Byggnaden uppförd 1955
Nytt plåttak 2004
Vinden inredd 2005
Fastigheten består av en byggnad i tre plan med källare och inredd vind
Byggnaden har ett trapphus.

Totalt innehåller fastigheten 7 st lägenheter, 3 lokaler och garage för sju bilar, samt p-platser på gården för sju bilar. Total byggnadsyta om c:a 1.659 kvm varav bostäder c:a 841 kvm.

Fasaden är av tegel utvändigt putsad. Bjälklag av betong. Takstolar av trä.

Yttertak av plåt med takrännor och avrinning via stuprör.

Fönstren består av 2 glasfönster i trästomme. På vindsvåning isolerglas.

Byggnaden har frånluftssystem av S-system i bad, toalett och kök.

Lägenheter på plan 1 tr. och 2 tr. har balkonger och på vindsvåning takterrasser.

Ytterväggar i källare av betong.

SID 2/3

Uppvärmning med vattenburen värme från fjärrvärmecentral med varmvattenberedare placerad i källare.

En tvättstuga finns i fastigheten och är belägen i källaren. Tvättstugan är av normal standard.

Lägenhetsförråd placerade i källaren och på vinden.

I huset finns kabel-TV.

Några av lägenheterna har öppna spisar.

Noterade brister:

Fasaden har släppt på några ställen på innergården. Det finns målningsbehov av några fönster. Några balkonger har underhållsbehov. Det finns några fuktgenomslag i garage, samt renovering av plattor i nedfart till garage.

Lägenhet 1: Ingen anmärkning.
Lägenhet 2: Ingen anmärkning.
Lägenhet 3: Ingen anmärkning.
Lägenhet 4: Ingen anmärkning.
Lägenhet 5: Ingen anmärkning.
Lägenhet 6: Ingen anmärkning.
Lägenhet 7: Ingen anmärkning.

Lokaler:

Restaurang : Ingen anmärkning.
Tobaksaffär: Ingen anmärkning.
Annan lokal :Ingen anmärkning.

Större renoveringar:

Taket på fastigheten är i gott skick. (Nylagt 2004.)
Vissa stammar gällande vatten och avlopp åtgärdades 1990.
Några badrum har renoverats med kakel och klinker under År 2005.
Samtliga arbeten är utförda av behöriga företag.

NFF AB, ALF BÖCKERT-FASTIGHETSKONSULT.

Sid 3/3.

Underhåll:

Några omedelbara åtgärder finns ej utan endast löpande underhåll.

Punkter som står under noterade brister är åtgärder som är att betrakta som löpande underhåll.

Västerås 2007-03-22


Alf Bockert

NFF AB, ALF BÖCKERT- FASTIGHETSKONSULT

[Ny sökning](#) [Sida för utskrift utan meny](#) [Hämta grannskapsinformation](#) [Värdera fastigheten](#)

13 (24)

Fastighet NYKÖPING MIDGÅRD 1**Fastighetsnyckel:** 040014415 **Aktualitet IR:** 2007-03-06**NYKO:** Länskod: 04 Kommunkod: 80 **Prel. 0**
typkod:**Församling** NYKÖPING SANKT NICOLAI **Församlingskod:** 01**Tidigare beteckning** **Datum för omreg.:** 1985-01-30 **Akt:** 04-84/418
D-NYKÖPING VÄSTER 94-MIDGÅRD 1**Ursprung** NYKÖPING BORGAREN *9

Adress	Adress:	Postnr:	Ort:	Ev. kommundel:
	REPSLAGAREGATAN 26	611 32	NYKÖPING VÄSTER	
	VÄSTRA TRÄDGÅRD SGATAN 46	611 32	NYKÖPING VÄSTER	

Areal	Område:	Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
	Totalt	664,0 kvm	664,0 kvm	,0 kvm

Koordinater	Område:	X-koord:	Y-koord:	Punkttyp:	Karta:	Gå till:
	1	6514442.6	616008.2	C	-NYKÖPING	
		6515301.9	1569456.7 (RT90)			

PRIMÄRKARTA:57 C:14

Åtgärder	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
TOMTMÄTNING	1951-04-24	<u>0480K-V:1574</u>
INFÖRD I TOMTBOKEN	1951-05-09	
FASTIGHETSREGLERING	1986-10-10	<u>0480-86/116</u>
LEDNINGSFÖRRÄTTNING	1988-03-24	<u>0480-88/36</u>

Rättigheter	Redovisningen kan vara ofullständig.	
	VÄG	Akt: 0480-86/116.1
Typ:	Officialservitut	
Rättsförh.:	Förmån	Text:
FJÄRRVÄRME		Akt: 0480-88/36.1
Typ:	Ledningsrätt	
Rättsförh.:	Last	Text:

Sök efter InfoRätt.

14 (24)

**Planer
och
bestämmelser**

Plan: Stadsplan
Beslutsdatum: 1950-12-19
Aktbeteckning: 0480K-V:1562
Genomförande: -
Plananm.:
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

SÅGAREN, MIDGÅRD

Plan: Stadsplan
Beslutsdatum: 1973-12-18
Aktbeteckning: 04-NYS-286
Genomförande: -
Plananm.:
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MIDGÅRD

Plan: Tomtindelning
Beslutsdatum: 1951-03-21
Aktbeteckning: 0480K-V:1570
Genomförande: -
Plananm.:

Plan: Fornlämning

Aktbeteckning: 0357:0231:0001

X-koord: 6514180.6 Y-koord: 616375.4 

Sök efter InfoPlan.**Lagfart**

Ägare: 556351-9817 NYTORGET I NYKÖPING AB NYTORGSG 3 611 38 NYKÖPING	Inskr.dag: 1999-07-23	Akt: 040014415
Fång: Köp 1999-07-15	Köpeskilling: 4000000 kr (hela)	Andel: 1/1
Anmärkning: NAMN 99/7577		

Inteckningar

Antal: 8st **Summa:** 4 500 000
Förmånsordn: 1 **Summa:** 330 000 SEK
Inskr.dag: 1952-07-30 **Akt:** 5200252A
Innehavare:
Not:
Anm.: SAMMANFÖRING 78/991,UTBYTE 78/992
Förmånsordn: 2 **Summa:** 60 000 SEK
Inskr.dag: 1952-07-30 **Akt:** 5200252B
Innehavare:
Not:

Anm.: SAMMANFÖRING 78/991,UTBYTE 78/993

15 (24)

Förmånsordn: 3 **Summa:** 1 915 000 SEK

Inskr.dag: 1991-05-21 **Akt:** 9109374

Innehavare:

Not:

Anm.:

Förmånsordn: 4 **Summa:** 400 000 SEK

Inskr.dag: 1991-09-17 **Akt:** 9116879

Innehavare:

Not:

Anm.:

Förmånsordn: 5 **Summa:** 200 000 SEK

Inskr.dag: 1994-01-05 **Akt:** 9400113

Innehavare:

Not:

Anm.:

Förmånsordn: 6 **Summa:** 295 000 SEK

Inskr.dag: 1998-03-06 **Akt:** 9801440

Innehavare:

Not:

Anm.:

Förmånsordn: 7 **Summa:** 800 000 SEK

Inskr.dag: 1999-07-23 **Akt:** 9904841

Innehavare:

Not:

Anm.:

Förmånsordn: 8 **Summa:** 500 000 SEK

Inskr.dag: 2005-05-26 **Akt:** 0512067

Innehavare:

Not:

Anm.:

Byggnad Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Taxering

Taxeringsenhet: 298429-8 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)

Uppgiftsår: 2006

Taxeringsår: 2006

Församling: NYKÖPINGS SANKT NICOLAI

Taxeringsvärde i tkr: 4434

Markvärde i tkr: 850

Byggnadsvärde i tkr: 3584

Areal: 664

Tax.enhet avser: Hel fastighet

Riktvärdeområde: 480076

Ägare:

556351-9817

NYTORGET I NYKÖPING AB

NYTORGSG 3

611 38 NYKÖPING

Andel:	1/1	16 (24)
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för bostäder	
Tillhör tax.enhet:	298429-8 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)	
Tax.värde i tkr:	724	
Justeringsorsak:	-	
Byggrätt i kvm:	1035	
Riktvärde kr/kvm:	700	
Hur byggnadsrätt bestäms:	Utifrån befintlig bebyggelse	
Skatteförv. id:	19773412	
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler	
Tillhör tax.enhet:	298429-8 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)	
Tax.värde i tkr:	126	
Justeringsorsak:	-	
Byggrätt i kvm:	360	
Riktvärde kr/kvm:	350	
Hur byggnadsrätt bestäms:	Utifrån befintlig bebyggelse	
Skatteförv. id:	19774412	
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för bostäder	
Tillhör tax.enhet:	298429-8 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)	
Tax.värde i tkr:	2942	
Justeringsorsak:	-	
Nybyggnadsår	1952	
Värdeår	1952	
Om/tillbyggnad, År	2005	
Kostnad i tkr	900	
Hyra i tkr/år	575	
Boyta i kvm	830	
Skatteförv. id:	19771412	
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler	
Tillhör tax.enhet:	298429-8 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)	
Tax.värde i tkr:	642	
Justeringsorsak:	-	
Nybyggnadsår	1952	
Värdeår	1952	
Om/tillbyggnad, År	2005	
Kostnad i tkr	900	
Hyra i tkr/år	168	
Lokalyta i kvm	290	
Skatteförv. id:	19772412	

[Ny sökning](#) [Sida för utskrift utan meny](#) [Hämta grannskapsinformation](#) [Värdera fastigheten](#)

5. FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring tecknas genom Länsförsäkringar Södermanland även omfattande styrelseansvarsförsäkring.

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

A. Köpeskilling	8.000.000
B. Lagfartskostnad	125.000
C. Teknisk beskrivning, besiktning och ommättningskostnad	25.000
D. Ombildningskostnad inkl föreningsbildning och intygsgivning samt engångskostnad för upplägg av förvaltningssystem	143.000
E. Dispositionsfond	<u>35.000</u>
Summa	8.328.000

7. FINANSIERINGSPLAN

A. Bottenlån 1, rörlig ränta	3.150.000
Bottenlån 2, bunden ränta – 5 år	1.350.000
Insatser	<u>3.828.000</u>
Summa	8.328.000

8. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

A. Kapitalkostnader

Räntor

Bottenlån 1		
Rörlig ränta/3 mån	4,0 %	126.000
Bottenlån 2		
Bunden ränta	4,87 %	66.000
Amortering		<u>0</u>
Summa		192.000

18 (24)

	<i>Transport</i>	192.000
B. Driftskostnader		362.000
C. Löpande underhåll		20.000
D. Vinst på verksamheten		0
E. Fastighetsskatt (vid ev. Regeringsbeslut – avgift 900kr/lägenhet)		
Bostäder 0,4 % x 3.666.000		14.664
Lokaler 1 % x 768.000		7.680
F. Fond för yttre underhåll		<u>25.711</u>
	Summa	622.055

9. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

A. Hyra tre lokaler i gatuplan	180.335
B. Hyra två hyresrätter	148.872
C. Hyror för garageplatser – 7 platser	33.600
D. Hyror för parkeringsplatser – 7 platser	16.800
E. Årsavgifter	<u>242.448</u>
	Summa 622.055

10 a TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta kvm	Våning	Typ	Andelstal	Insatser	Arsavgift per år	Arsavgift per mån	Adress V Trädgårdsg.
1	102,0	BV	4 ROK	15,96	610 949	38 695	3 224	46
2	109,0	1 tr	4 ROK	17,06	653 057	41 363	3 447	46
3	100,0	1 tr	4 ROK	15,65	599 082	37 943	3 162	46
5	166,0	2 tr	6 ROK	25,98	994 514	62 987	5 244	46
7	162,0	2 tr	6 ROK	25,35	970 398	61 460	5 122	46
	639,0			100,00	3 828 000	242 448		

10 b TABELL - UTHYRDA LÄGENHETER

Lgh nr	Yta kvm	Belägenhet	Typ	Hyra per år	Hyra per månad	Adress V Trädgårdsg
4	102	1 tr	4 ROK	77 448	6 454	46
6	100	2 tr	4 ROK	71 424	5 952	46
				148 872		

10 c TABELL - UTHYRDA LOKALER

Lokal- nr	Yta kvm	Övrig yta kvm källare	Belägenhet	Verksamhet	Hyra per år	Hyra per månad
8	82	46	Gatuplan	Restaurang	99 946	8 329
9	73		Gatuplan	Tidn-godis m m	42 816	3 568
10	37		Gatuplan	Kroppsbehand.	37 573	3 131
					180 335	

10 d TABELL - UTHYRDA GARAGE- OCH PARKERINGSPLATSER

Typ	Antal	Belägenhet	Intäkt per plats per månad	Intäkt per månad	Intäkt per år
Garageplatser	7	I källarplan	400	2 800	33 600
Parkeringsplatser	7	På gården	200	1 400	16 800
	14		600	4 200	50 400

11. Beräkning av föreningens årliga kostnader (2 % inflationstakt och om räntan ökar med 0,1 %/år)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	192 000	196 500	201 000	205 500	210 000	214 500	237 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	192 000	196 500	201 000	205 500	210 000	214 500	237 000
Drifts- och underhållskostn inkl moms	382 000	389 640	397 433	405 381	413 489	421 759	465 656
Fastighetsskatt bostäder och lokaler	22 344	22 791	23 247	23 712	24 186	24 670	27 237
Avsättning till yttre fond	25 711	26 225	26 750	27 285	27 830	28 387	31 342
Summa kostnader	430 055	438 656	447 429	456 378	465 505	474 815	524 235
Totala kostnader	622 055	635 156	648 429	661 878	675 505	689 315	761 235

Beräkning av föreningens årliga intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter	242 448	247 957	253 486	259 036	264 607	270 199	298 496
Hyror lägenheter	148 872	151 849	154 886	157 984	161 144	164 367	181 474
Hyror lokaler	180 335	183 942	187 621	191 373	195 200	199 104	219 827
Garage- och parkeringsavgifter	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437
Totala intäkter	622 055	635 156	648 429	661 878	675 505	689 315	761 235
Årsavgift per m²	379	388	397	405	414	423	467

12. Känslighetsanalys

A. Om räntan ökar med 0,2 % per år samt 2 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	192 000	201 000	210 000	219 000	228 000	237 000	282 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Drifts- o underhållskostn inkl moms	382 000	389 640	397 433	405 381	413 489	421 759	465 656
Fastighetsskatt bostäder och lokaler	22 344	22 791	23 247	23 712	24 186	24 670	27 237
Avsättning till yttre fond	25 711	26 225	26 750	27 285	27 830	28 387	31 342
Totala kostnader	622 055	639 656	657 429	675 378	693 505	711 815	806 234
Årsavgifter	242 448	252 457	262 486	272 536	282 606	292 698	343 496
Hyror lägenheter	148 872	151 849	154 886	157 984	161 144	164 367	181 474
Hyror lokaler	180 335	183 942	187 621	191 373	195 200	199 104	219 827
Garage- och parkeringsavgifter	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437
Totala intäkter	622 055	639 656	657 429	675 378	693 505	711 815	806 234
Årsavgift per m²	379	395	411	427	442	458	538

12. Känslighetsanalys

B. Om räntan ökar med 0,2 % per år samt 3 % inflationstakt

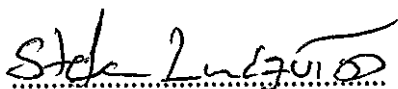
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	192 000	201 000	210 000	219 000	228 000	237 000	282 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Drifts- o underhållskostn inkl moms	382 000	393 460	405 264	417 422	429 944	442 843	513 376
Fastighetsskatt bostäder och lokaler	22 344	23 014	23 705	24 416	25 148	25 903	30 028
Avsättning till yttre fond	25 711	26 482	27 277	28 095	28 938	29 806	34 553
Totala kostnader	622 055	643 956	666 245	688 932	712 030	735 551	859 958
Årsavgifter	242 448	252 961	263 520	274 126	284 779	295 483	349 798
Hyror lägenheter	148 872	153 338	157 938	162 676	167 557	172 583	200 072
Hyror lokaler	180 335	185 745	191 317	197 057	202 969	209 058	242 355
Garage- och parkeringsavgifter	50 400	51 912	53 469	55 073	56 726	58 427	67 733
Totala intäkter	622 055	643 956	666 245	688 932	712 030	735 551	859 958
Årsavgift per m²	379	396	412	429	446	462	547

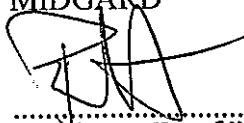
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

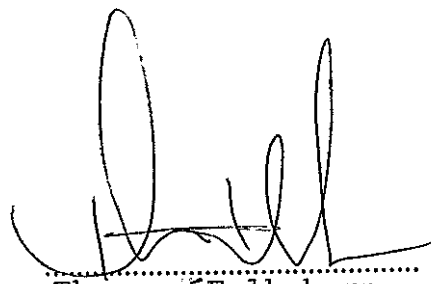
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser och upplåtelseavgifter. För bostadsrätt i föreningens hus betalas vidare, på tider som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till insatserna kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgiften får högst uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
- E. Samtliga bostadsrättshavare bör till sin hemförsäkring teckna en tilläggförsäkring s k Boräffsförsäkring.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Nyköping den 2007- 05-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDGÅRD


Stefan Lundkvist


Peter Hårdö


Therese Falkeborn


Ulf Braun

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Midgård med org.nr 769614-5734, får härmed avge följande intyg.

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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

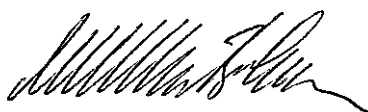
Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 7 st lägenheter varav 5 kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

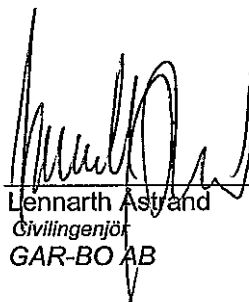
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2007.05.21
Stadgar för Brf Midgård
Registreringsbevis för Brf Midgård

Stockholm 2007-06-25



Christer Bohman
Civilingenjör
Forum Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
GAR-BO AB

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