

2019-08-26-X10243990

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OBELISKEN 24

(org nr 769604-0679)

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående nya ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Obeliskens 24 i Stockholm

i *Stockholms* kommun, byggs

Sundsvall *24.10* 19*99* 2000

Enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)

Marianne Aring

September 2000

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
4. Taxeringsvärde och fastighetsskatt	5
5. Föreningens anskaffningskostnad	6
6. Finansiering	6
7. Föreningens beräknade kapitalkostnader 2000-2003	6
8. Föreningens årliga kostnader	7
9. Föreningens årliga intäkter	7
10. Lägenhetsredovisning mm	8
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	9
12. Intyg enl 3 kap 2§ bostadsrättslagen	10

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OBELISKEN 24

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Obeliskens 24 org nr 769604-0679 har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1999-03-16. Tidigare ekonomisk plan är registrerad 2000-08-14. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse och inflyttning har skett.

Denna ändrade ekonomiska plan föranleds av att anpassa planen till den slutliga anslutningen i huset samt beaktandet av uppkommen tilläggsköpeskilling p g a vid tillträdet friställd lägenhet.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Obeliskens 24
Kommun	Stockholm
Församling	Katarina
Adress/belägenhet	Gotlandsgatan 37
Tomtarea	1 089 m ²
Ägarstatus	Äganderätt (friköpt före förvärv)
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1965-10-29.
Servitut	Fastigheten belastas inte av inskrivet servitut.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1948.
Ombyggnadsår	Totalrenoverad 1992/93. Påbyggnad samma år av det övre våningsplanet.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningar samt souterrängplan och vindsvåning.
Uthyrningsbar area	Totalt 1 746 m ² BRA allt bostäder.
Bostadslägenheter	30 st om totalt 1 746 m ² .
Lokaler	Endast en föreningslokal i entréplan för gemensamt bruk.
Gemensamma utrymmen	Souterrängplan: Undercentral (fjärrvärme), elcentral, soprum, tvättstuga, lägenhetsförråd, hantverksrum med wc/dusch, gemensamhetslokal m pentry, städutr., förråd. Vind: Lägenhetsförråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system (radiatorer).
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.
Hiss	En personhiss med kap 400 kg/5 personer.
Sophantering	Sopnedkast till soprum i entréplan. Grovsoprum.
Undergrund	Berg.
Grundmurar	Betongmurar och/eller plintar till berg.
Ytterräddgar/stomme	Tegel/betong.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertack	Tegelpannor.
Fasader	Tegel.
Fönster	2-glas (lågenergiglas) med kopplade träbågar. Al-klädd utsida.

Tvättstuga	Modernt utrustad med 2 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, centrifug. Torkrum med kondensavfuktare.
Gård	Planterad gård, bilplats, lekplats.
Övrigt	El, värme, vatten och avlopp från stadens nät. Kodlås. Kabel-TV.

Teknisk status

Betr fastighetens tekniska status och skick hänvisas till ett besiktningsprotokoll som upprättats av Thomas Gromer AB (bilaga).

Av besiktningsprotokollet framgår att byggnaden är i ett gott skick. Akuta brister eller fel föreligger inte med undantag av dagvattenproblem vid entrén. Ett belopp om 100 000 kr inkl moms har avsatts för detta ändamål och för oförutsedda kostnader. Beloppet hänförs till föreningens anskaffningskostnad.

4. Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Det nya bas(taxerings)värdet vid AFT 2000 utgör 15 512 000 kr varav bostäder 14 964 000 kr och lokaler 548 000 kr.

Omräkningstalet för 2001 var vid tidpunkten för denna plans upprättande ännu inte fastställt men utgör preliminärt 1,19 för bostäder och 1,13 för lokaler vilket ger ett taxeringsvärde år 2001 på ca 18 426 000 kr varav bostäder ca 17 807 000 kr och lokaler ca 619 000 kr.

Inom regeringen har överenskommits om ett skatteuttaget fr o m 2001 om 0,7% av taxeringsvärdet för bostäder och 1% för lokaler. T o m år 2002 erlägger föreningen halv fastighetsskatt (0,35%) för bostadsdelens andel av taxeringsvärdet. Fr o m år 2003 erläggs full fastighetsskatt.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	30 660 000
Tilläggsköpeskilling (lgh 16)	358 000
Stämpelskatt	466 095
Pantbrevsuttag	118 120
Ers för uttagna pantbrev	181 880
Avsättning, rep fond	100 000
Dispositionsfond	392 040
Ombildningskostnader	190 000
Föreningens anskaffningskostnad	32 466 135

6. Finansiering

Kreditgivare	Kapitalskuld Kr	Ränta 1) %	Do Kr	Amortering Kr	Typ
SBAB	4 600 000	6.24	287 040	0	2004-03-17
SBAB	4 600 000	5.71	262 660	0	2002-09-18
SBAB	4 500 000	4.48	201 600	0	Rörligt
SBAB	1 300 000	4.48	58 240	0	Rörligt
Summa lån	15 000 000		809 540	0	
Insatser	17 041 135				
Upplåtelseavgift	25 000				
Försäljningsintäkt, netto (lgh 16)	400 000	(vakant lgh vid tillträdet)			
Totalt	32 466 135				

7. Föreningens beräknade kapitalkostnader 2000-2003

Kapitalkostnaderna under föreningens närmast kommande verksamhetsår bedöms enligt följande.

	År 2000 (helår)	År 2001	År 2002	År 2003
Räntekostnader	809 540	809 540	809 540	809 540
Amorteringar	0	0	0	75 000
Totalt	809 540	809 540	809 540	884 540

8. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	809 540	809 540
----------------------	---------	---------

Drift-och underhållskostnader

Ek förvaltning	60 000	
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	30 000	
Vatten och avlopp	40 000	
Uppvärmning	190 000	
El (gemensam)	35 000	
Sophämtning, grovsop	20 000	
Städning	25 000	
Försäkring	10 000	
Övrigt/oförutsett	10 000	
Löpande underhåll	30 000	450 000

Avsättningar, avgäld, skatt

Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av tax värdet)	56 000	
Fastighetsskatt	68 515	
Tomträttsavgäld (friköpt före förvärv)	0	
Inkomstskatt	0	124 515
Summa kostnader		1 384 055

8. Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	501 814
Hysesintäkter, lokaler	0
Ränteintäkter (fond, kassabehållning)	10 000
Årsavgifter	872 241
Summa intäkter	1 384 055

10. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, årsavgifter, fördelningsgrund mm

Lgh nr	Plan	Typ	Yta kvm	Andels- tal, alla %	Andels- tal, BR %	Insats alla Kr	Insats BR Kr	Upplåtel- seavgift	Årsavg Kr/år	Do kr/kvm	Hyra Kr
1001	1 tr	2 r,k,bwc	68	3.89	5.14	913 158	913 158		44 798	659	
1002		3 r,k,bwc	73	4.18		980 302					79 619
1003		2 r,k,bwc	57	3.26	4.31	765 441	765 441		37 551	659	
1004		2 r,k,bwc	55	3.15	4.15	738 583	738 583		36 234	659	
1005		1 r,k,bwc	39	2.23		523 723					51 334
1006		2 r,k,bwc	61	3.49	4.61	819 156	819 156		40 186	659	
1007	2 tr	2 r,k,bwc	68	3.89	5.14	913 158	913 158		44 798	659	
1008		3 r,k,bwc	73	4.18		980 302					79 692
1009		2 r,k,bwc	57	3.26	4.31	765 441	765 441		37 551	659	
1010		2 r,k,bwc	55	3.15	4.15	738 583	738 583		36 234	659	
1011		1 r,k,bwc	39	2.23	2.95	523 723	523 723		25 693	659	
1012		2 r,k,bwc	61	3.49	4.61	819 156	819 156		40 186	659	
1013	3 tr	2 r,k,bwc	68	3.89	5.14	913 158	913 158		44 798	659	
1014		3 r,k,bwc	73	4.18	5.51	980 302	980 302		48 092	659	
1015		2 r,k,bwc	57	3.26	4.31	765 441	765 441		37 551	659	
1016		2 r,k,bwc	55	3.15	4.15	738 583			36 234	659	
1017		1 r,k,bwc	39	2.23		523 723					51 334
1018		2 r,k,bwc	61	3.49		819 156					68 584
1019	4 tr	2 r,k,bwc,bkg	60	3.44	4.53	805 727	805 727	25 000	39 528	659	
1020		3 r,k,bwc	72	4.12	5.44	966 873	966 873		47 433	659	
1021		2 r,k,bwc	57	3.26	4.31	765 441	765 441		37 551	659	
1022		2 r,k,bwc	56	3.21	4.23	752 012	752 012		36 892	659	
1023		1 r,k,bwc	39	2.23		523 723					51 334
1024		2 r,k,bwc	61	3.49	4.61	819 156	819 156		40 186	659	
1025	5 tr	2 r,k,bwc	60	3.44		805 727					68 584
1026		3 r,k,bwc	71	4.07	5.36	953 444	953 444		46 774	659	
1027		2 r,k,bwc	57	3.26	4.31	765 441	765 441		37 551	659	
1028		2 r,k,bwc	56	3.21	4.23	752 012	752 012		36 892	659	
1029		1 r,k,bwc	38	2.18		510 302					51 334
1030		2 r,k,bwc	60	3.44	4.53	805 727	805 727		39 528	659	
Totalt			1 746	100.00	100.00		17 041 135	25 000	872 241		501 814

Fördelningsgrund insatser mm

Insatserna för resp lägenhet har beräknats utifrån arearelationer.

För lgh 1019 har en upplåtelseavgift om 25 000 kr tagits ut p g a förekomsten av balkong.

Fördelningsgrund årsavgifter

Årsavgifterna har beräknats utifrån relationer i insatser i enlighet med föreningens stadgar.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas insatser.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2000-09-22

Magnus Karlsson Peter Bröder Marie Kvarngård
Anders Holmberg Lena Roos Couchier
Per Larsson

12. Intyg enl 3 kap 2§ bostadsrättslagen

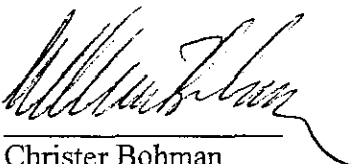
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Obeliskens 24*, org nr 769604-0679, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att 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.

Stockholm 2000-09-29



Christer Bohman
Civ ing



Björn Isaksson
Civ ing

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