

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN
LYSBOMBEN

ORG. NR. 716421-4566

Folkt- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Lysbommen
i Stockholms kommun, betygas

Sundsvall 6/10 1995
Utan avgift

Rose-Marie Nyström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (Tomträtten)	1
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	1
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	1
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	1
1.4 Gemensama anordningar	2
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	2
1.6 Försäkringar	2
1.7 Taxeringsvärde	2
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	3
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	3
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	3
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	3
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 Föreningens lån	4
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	4
6.3 Föreningens amorteringsplan de första tre åren samt övriga finansieringsposter	4
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	4
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, driftkostnader och övriga kostnader	4
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
10. INTYG	11

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Lysbomben 1
 Adress: Fyrverkarbacken 21-27
 Stadsdel: Marieberg
 Kommun: Stockholm
 Areal: 9.062 m²

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Statens fastighetsverk till 2020-05-01. Avgälden är 425.000 kr/år och kan regleras 2000-05-01. Tomträtten till fastigheten Lysbomben 1 benämns nedan fastigheten.

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerfamiljshus i 17 våningar, vara de två nedersta inrymmer lokaler och de 15 överliggande inrymmer bostäder. Byggnaden inrymmer även en källarvåning.

Byggnadsår: Omkring år 1962

Grund: Betongmurar och betongpelare till berg

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av betong och lättbetong som utvändigt är putsade, treglasfönster, bjälklag av betong och yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, fjärrvärme, vatten och avlopp.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 180 st bostadslägenheter, som är uthyrda till permanentbostäder för hyresgästerna. Härutöver finns ett studenthotell, kontorslokaler och lager.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

180 st bostäder med kök eller kokvrå och badrum, se avsnitt 8	
39-128,5 m ² / st	12.997,5 m ²
<u>Summa bostadslägenhetsyta</u>	<u>12.997,5 m²</u>
Lokaler:	
Studenthotell	900 m ²
Kontor uthyrt (FRS arkitekter)	434 m ²
Kontor outhyrt	707 m ²
Lager	52 m ²
<u>Total lägenhetsyta</u>	<u>15.090,5 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Skåpinredning huvudsakligen från byggnadsåret, rostfria diskbänkar, elspisar, kylskåp eller kyl/frys-skåp samt delvis köksventilator ovan spis. Golv belagda med linoleummattor eller plastmattor.

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, och badkar. Golv belagda med klinker eller plastmattor och kakelklädda väggar.

Golvbeläggningar övr rum: Parkett i större rum och plastmattor i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar

4 st trapphus med 2st hissar i varje

2 st tvättstugor med Wascomat tvättmaskiner, torktumlare, centrifug, torkrum med luftavfuktare, stenslivemangel mm.

Fjärrvärmeanläggning

Mekanisk frånluft

Centralantenn

Sopnedkast

Grovseprum

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB 1995-08-08 konstaterades följande på kort sikt erforderiga reparationsarbeten med angivande av storleksordning på kostnad.

Skrapning och målning av yttertak	200.000 kr
Skrapning och målning av fönsterbleck	100.000 kr
Skrapning och målning av balkongsmide	150.000 kr
Målning av källare och trapphus	200.000 kr

För dessa och extraordinära underhållsåtgärder, har avsatts en fond om 2.000.000 kr, se avsnitt 3 nedan. Härutöver avsatts årligen 215.000 kr till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 1994 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Mark	11.986.000 kr
Byggnad	40.400.000 kr
<u>Totalt</u>	<u>52.386.000 kr</u>

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Lägenheterna är redan inflyttade och f.n. upplåtna med hyresrätt. De avses att upplåtas med bostadsrätt from föreningen förvärv av tomträtten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling	68.250.000
Stämpelskatt	1.058.000
Dispositionsfond	2.000.000
Omkostnader	<u>292.000</u>
Summa	71.600.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har berörts kortsiktiga underhållsbehov. Nuvarande ägare till fastigheten renoverar, samt bekostar, byte av duschrummen i de 30 st smålägenheter som tillsammans är uthyrda som studenthotell. I förebyggande syfte byts därvid även vatten- och avloppsrören i dessa samt i källaren. Även hissmaskiner byts ut och hisskorgar renoveras av nuvarande ägare.

På längre sikt, tex om 10 år, torde det bli aktuellt att renovera byggnadens fasader.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Det är fr okänt om det uppstår någon kostnad för föreningen i samband med lösen av de mindre lån, som nuvarande ägare har mot säkerhet av pantbrev i fastigheten. Sådan kostnad kan finansieras via den avsatta dispositionsfonden.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Föreningen avser, att lösa bort de lån som fn belastar fastigheten

Beräknat nytt amorteringsfritt lån med ca 10% ränta 20.000.000 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter 51.600.000 kr

Finansiering av totala anskaffningskostnaden (71.600.000) 71.600.000 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser inte att göra några amorteringar under de tre första åren. Det planerade nya lånet, utgör endast 29% av köpeskillingen och motsvarar 38% av fastighetens taxeringsvärde.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitalkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital	Kr
Ränta 10% på 20.000.000 kr	per år 2.000.000
per tre år 6.000.000 kr	
Amortering	per år 0
per tre år 0 kr	

Drift

Driftkostnader enl separat budget	3.900.000
Tomträttsavgäld	425.000
Fastighetsskatt	837.000

Övriga kostnader

Avsättning till reparationsfond	<u>215.000</u>
---------------------------------	----------------

Summa årliga kostnader	<u>7.377.000</u>
------------------------	------------------

7.2 Föreningens intäkter: årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter uthyrda lokaler	1.079.000
Outhyrda kontor 707 m2 är inte intäktsberäknade	0
Årsavgifter medlemmar	<u>6.298.000</u>
	7.377.000

Ekonomisk Plan			Brf LYSBOMBEN	
Lägenhet nr	Yta m²	Andelstal %	Insats Kr	Arsavgift Kr/år
1	114	0,8331%	429 866	52 467
2	128,5	0,9466%	488 442	59 616
3	114	0,8331%	429 866	52 467
4	128,5	0,9466%	488 442	59 616
5	114	0,8362%	431 463	52 662
6	128,5	0,9503%	490 367	59 851
7	114	0,8362%	431 463	52 662
8	128,5	0,9503%	490 367	59 851
9	114	0,8395%	433 171	52 870
10	128,5	0,9541%	492 291	60 086
11	114	0,8395%	433 171	52 870
12	128,5	0,9541%	492 291	60 086
13	114	0,8426%	434 774	53 066
14	128,5	0,9578%	494 205	60 320
15	114	0,8426%	434 774	53 066
16	128,5	0,9578%	494 205	60 320
17	114	0,8459%	436 483	53 275
18	128,5	0,9615%	496 135	60 555
19	114	0,8459%	436 483	53 275
20	128,5	0,9615%	496 135	60 555
21	114	0,8459%	436 483	53 275
22	128,5	0,9615%	496 135	60 555
23	114	0,8583%	442 883	54 056
24	128,5	0,9739%	502 536	61 337
25	114	0,8459%	436 483	53 275
26	128,5	0,9739%	502 536	61 337
27	114	0,8459%	436 483	53 275
28	128,5	0,9615%	496 135	60 555
29	114	0,8459%	436 483	53 275
30	128,5	0,9615%	496 135	60 555
32	98,5	0,7273%	375 303	45 807
33	55	0,4406%	227 360	27 750
34	43	0,3355%	173 107	21 128
36	98,5	0,7273%	375 303	45 807
37	55	0,4407%	227 383	27 753
38	43	0,3355%	173 107	21 128
40	98,5	0,7302%	376 807	45 991
41	55	0,4428%	228 459	27 884
42	43	0,3368%	173 774	21 210
44	98,5	0,7302%	376 807	45 991
45	55	0,4428%	228 459	27 884
46	43	0,3368%	173 774	21 210
48	98,5	0,7331%	378 299	46 173
49	55	0,4446%	229 425	28 002
50	43	0,3380%	174 429	21 290
52	98,5	0,7319%	377 679	46 097
53	55	0,4446%	229 425	28 002
54	43	0,3380%	174 429	21 290
56	98,5	0,7361%	379 802	46 356
57	55	0,4461%	230 191	28 096
58	43	0,3458%	178 431	21 778
60	98,5	0,7361%	379 802	46 356
61	55	0,4461%	230 191	28 096
62	43	0,3458%	178 431	21 778
64	98,5	0,7389%	381 294	46 539
65	55	0,4484%	231 373	28 240
66	43	0,3409%	175 880	21 467

Ekonomisk Plan		Brf LYSBOMBEN		
Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Arsavgift Kr/lår
68	98,5	0,7389%	381 294	46 539
69	55	0,4484%	231 373	28 240
70	43	0,3409%	175 880	21 467
72	98,5	0,7389%	381 294	46 539
73	55	0,4484%	231 373	28 240
74	43	0,3408%	175 869	21 466
76	98,5	0,7389%	381 294	46 539
77	55	0,4484%	231 373	28 240
78	43	0,3409%	175 880	21 467
80	98,5	0,7389%	381 294	46 539
81	55	0,4484%	231 373	28 240
82	43	0,3409%	175 880	21 467
84	98,5	0,7389%	381 294	46 539
85	55	0,4484%	231 373	28 240
86	43	0,3409%	175 880	21 467
88	98,5	0,7389%	381 294	46 539
89	55	0,4484%	231 373	28 240
90	43	0,3409%	175 880	21 467
92	98,5	0,7273%	375 303	45 807
93	55	0,4407%	227 383	27 753
94	43	0,3415%	176 208	21 507
96	98,5	0,7273%	375 303	45 807
97	55	0,4407%	227 383	27 753
98	43	0,3415%	176 208	21 507
100	98,5	0,7273%	375 303	45 807
101	55	0,4407%	227 383	27 753
102	43	0,3415%	176 208	21 507
104	98,5	0,7302%	376 807	45 991
105	55	0,4428%	228 459	27 884
106	43	0,3430%	176 992	21 603
108	98,5	0,7302%	376 807	45 991
109	55	0,4428%	228 459	27 884
110	43	0,3430%	176 992	21 603
112	98,5	0,7331%	378 299	46 173
113	55	0,4446%	229 425	28 002
114	43	0,3445%	177 776	21 698
116	98,5	0,7331%	378 299	46 173
117	55	0,4446%	229 425	28 002
118	43	0,3445%	177 764	21 697
120	98,5	0,7361%	379 802	46 356
121	55	0,4465%	230 402	28 122
122	43	0,3458%	178 431	21 778
124	98,5	0,7361%	379 802	46 356
125	55	0,4465%	230 402	28 122
126	43	0,3458%	178 431	21 778
128	98,5	0,7389%	381 294	46 539
129	55	0,4484%	231 373	28 240
130	43	0,3473%	179 209	21 873
132	98,5	0,7389%	381 294	46 539
133	55	0,4484%	231 373	28 240
134	43	0,3473%	179 209	21 873
136	98,5	0,7389%	381 294	46 539
137	55	0,4484%	231 373	28 240
138	43	0,3473%	179 209	21 873
140	98,5	0,7389%	381 294	46 539
141	55	0,4484%	231 373	28 240
142	43	0,3472%	179 180	21 870

sold. p. 23 1/10-07

th. p. 1005

th. p. 1005

25

th. p. 1005

th. p. 1005

th. p. 1005

Ekonomisk Plan			Brf LYSBOMBEN	
Lägenhet nr	Yta m²	Andelstal %	Insats Kr	Arsavgift Kr/år
144	98,5	0,7389%	381 294	46 539
145	55	0,4484%	231 373	28 240
146	43	0,3473%	179 209	21 873
148	98,5	0,7389%	381 294	46 539
149	55	0,4484%	231 373	28 240
150	43	0,3473%	179 209	21 873
151	66	0,4769%	246 076	30 035
152	71	0,5304%	273 684	33 404
153	55	0,4407%	227 383	27 753
154	39	0,3101%	160 037	19 533
155	66	0,5089%	262 586	32 050
156	71	0,5456%	281 548	34 364
157	55	0,4407%	227 383	27 753
158	39	0,3101%	160 037	19 533
159	66	0,5089%	262 586	32 050
160	71	0,5456%	281 548	34 364
161	55	0,4407%	227 383	27 753
162	39	0,3101%	160 037	19 533
163	66	0,5110%	263 668	32 182
164	71	0,5479%	282 724	34 508
165	55	0,4428%	228 459	27 884
166	39	0,3114%	160 698	19 614
167	66	0,5110%	263 668	32 182
168	71	0,5479%	282 724	34 508
169	55	0,4428%	228 459	27 884
170	39	0,3114%	160 698	19 614
171	66	0,5131%	264 745	32 313
172	71	0,5502%	283 905	34 652
173	55	0,4446%	229 425	28 002
174	39	0,3127%	161 353	19 694
175	66	0,5131%	264 745	32 313
176	71	0,5502%	283 905	34 652
177	55	0,4446%	229 425	28 002
178	39	0,3127%	161 353	19 694
179	66	0,5152%	265 821	32 445
180	71	0,5525%	285 076	34 795
181	55	0,4465%	230 402	28 122
182	39	0,3140%	162 026	19 776
183	66	0,5152%	265 821	32 445
184	71	0,5572%	287 527	35 094
185	55	0,4465%	230 402	28 122
186	39	0,3140%	162 026	19 776
187	66	0,5172%	266 898	32 576
188	71	0,5548%	286 251	34 938
189	55	0,4484%	231 373	28 240
190	39	0,3153%	162 693	19 857
191	66	0,5172%	266 898	32 576
192	71	0,5548%	286 251	34 938
193	55	0,4484%	231 373	28 240
194	39	0,3153%	162 693	19 857
195	66	0,5172%	266 898	32 576
196	71	0,5548%	286 251	34 938
197	55	0,4484%	231 373	28 240
198	39	0,3153%	162 693	19 857
199	66	0,5172%	266 898	32 576
200	71	0,5548%	286 251	34 938
201	55	0,4484%	231 373	28 240

25

+lynes

+lynes

+lynes

27

insats rättad i (rom 610802/kw
(inlagd m 284527))

+lynes

+lynes

Ekonomisk Plan			Brf LYSBOMBEN	
	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
Lägenhet nr	m ²	%	Kr	Kr/år
202	39	0,3153%	162 693	19 857
203	66	0,5172%	266 898	32 576
204	71	0,5548%	286 251	34 938
205	55	0,4484%	231 373	28 240
206	39	0,3153%	162 693	19 857
207	66	0,5172%	266 898	32 576
208	71	0,5548%	286 251	34 938
209	55	0,4484%	231 373	28 240
210	39	0,3153%	162 693	19 857
	12998	100,00%	51 600 000	6 298 000

lgm 41311 - 900 m² studentbostäder

Insatser - hyreslgh: 2 697 798 (lgm 19, 110, 90, 106, 118, 122, 126, 160, 166, 170, 194, 197 = 12 st)

Brfbrt tidigare förvaltare (tisd): 419 212 019

DtA: 419 212 019 - (51 600 000 - 2 697 798) =

309 817 -

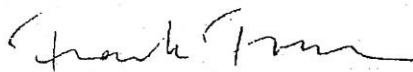
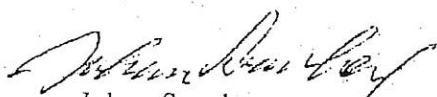
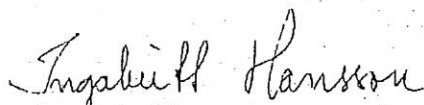
+ tisd lokal hyres insatser

Per 1/10-07 bukas insats gpp för lgm 741 -
175 869.- (av 155).

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 1995-09-27


Frank Forsman
Ingrid Olrog
Johan Svanberg
Olof Ojborn
Ingabritt Hansson

10. INTYG

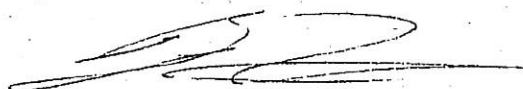
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 paragrafen bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Lysbomben (716421-4566), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 par. bostadsrättslagen är uppfyllda.

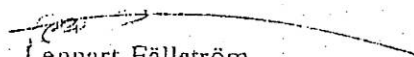
De faktiska uppgifter, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden, som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, köpekontrakt avseende fastigheten, hyresdebiteringslistor, lokalhyresavtal samt ett utdrag från Centralnämnden för fastighetsdata.

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

Stockholm 1995-10-03



Björn Isaksson



Lennart Fällström

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

Diagr3

