

EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Oboen
med organisationsnummer 769614-3341**

Planen har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastighet och byggnader
3. Försäkring
4. Förvärvskostnad med finansieringsplan
5. Redovisning av ytor, insatser, mm
6. Ekonomisk prognos
7. Känslighetsanalys
8. Särskilda förhållanden

Till planen fogas följande bilagor:

Besiktningsprotokoll (bil 1)

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Oboen, som har sitt säte i Stockholm, har registrerats 2006-05-02 under firmanamnet Bostadsrättsföreningen Hoppet 45 och med organisationsnummer 769614-3341. På stämma den 30 november 2007 avgick dåvarande styrelse och en ny tillsattes, samtidigt som det beslutades att ändra firmanamnet till Bostadsrättsföreningen Oboen. Ändringsanmälan har inskickats till bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att under januari 2008 förvärva fastigheten Södertälje Oboen 1.

I fastigheten finns inga bostadshyresförhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med förvärvet.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv av fastigheten avser slutliga kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Södertälje Oboen 1

Ägandetyper: Fastigheten är friköpt.

Adress: Bergviksgatan 38, 152 50 Södertälje

Tomtareal: 979 m²

Taxeringsvärde: Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler med typkod 321.
Taxeringsvärdet med uppgiftsår 2006 uppgår till 806 000 kr, varav markvärde 353 000 kr och byggnadsvärde 453 000 kr.
Taxeringsvärdet är fördelat på bostäder med 655 000 kr och lokaler 151 000 kr.

Inskrivningar: -

Inteckningar: Fastigheten är f.n. intecknad till ett totalt belopp om 220 000 kr.

Gemensamma anordningar

Vatten	Anslutet till samhällets nät. Gemensam mätning av vattnet.
Avlopp	Anslutet till samhällets nät.
El	Anslutet till samhällets nät.
Värmeanläggning	Bergvärme med oljeeldad panna som spetsvärme.
Ventilation	Självdreg
Sophantering	Fast kärl på förgårdsmark
Gården	Anlagd trädgårdstomt.
Parkering mm	Friliggande garagebyggnad med 2 garage samt gemensamt cykelförråd. Indragen el samt belysning. Ett större antal fria parkeringsplatser finns på gatan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1949, ombyggt 1996.
Antal våningar	2, jämte källare i souterräng och vind.
Omfattning	Innehåller i källarplanet souterrängdel en kontorslokal med övernattningsmöjlighet, 4st lägenhetsförråd, apparatrum bergvärmeanläggning samt oljepanna, modern tvättstuga samt ett för fastigheten gemensamt förråd. Vardera våningsplan innehåller 2st lägenheter med separata entréer. Vinden är oinredd.
Grundläggning	Betongsulor
Stomme	Trä
Innerväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Trätakstolar med råspont.
Fasader	Putsade
Fönstersnickerier	2-glas.
Dörrsnickerier	Trä.
Golvbeläggning	Trägolv i bostäderna, klinker alternativt plastmatta i hygienutrymmen.
Yttertaksbeklädnad	Betongpannor.
TV	Antennuttag i varje lägenhet.
Telefon	Minst ett telefonjack finns i alla lägenheter.

3. Försäkring	Bostadsrättsföreningen avser teckna fullvärdesförsäkring.
----------------------	---

[illegible]

8. Särskilda förhållanden.

Medlem till vilken bostadsrätt upplåtes skall erlagga insats med belopp som angivits ovan. Föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

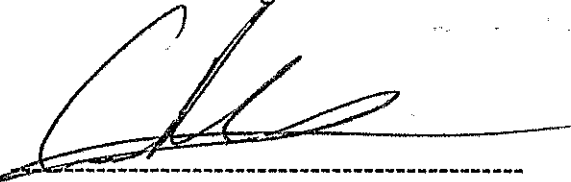
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

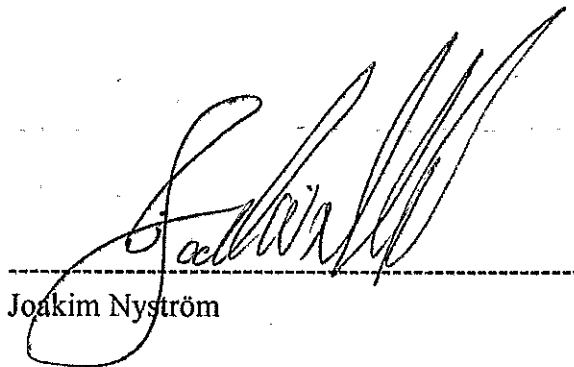
Den enskilde bostadsrättshavaren svarar själv för avgifter och kostnader för hemförsäkring och hushållsel.

Stockholm 2007-12-15

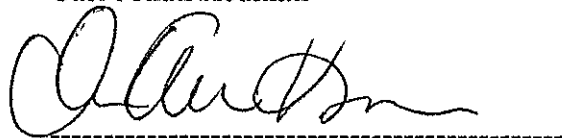
Bostadsrättsföreningen Oboen



Carl-Johan Hedman

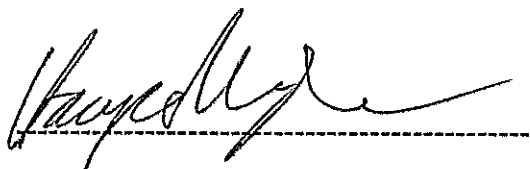


Joakim Nyström



Marie-Therese Karlberg

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



Intyg av ekonomisk plan för Brf Oboen

Undertecknade intygsgivare har enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Oboen (769614-3341, med säte i Stockholm) och får härmed avge följande intyg.

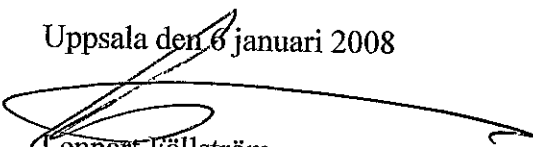
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med uppgift om ytor och andelstal, protokoll från extra föreningsstämma samt protokoll över teknisk besiktning) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms vara vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Redovisade driftskostnader som baseras på erfarenhetstal bedöms dock vara något låga. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på att en stor del av lånen beräknas finansieras genom lån med korta löptider och att genomsnittsräntan för den totala lånebördan uppgår till 4,9 % motsvarande en bindningstid om cirka tre år, samt att någon ränteuppräknings inte antagits. Vi vill påpeka att lån med korta bindningstider leder till osäkerhet om den framtida kostnadsutvecklingen.

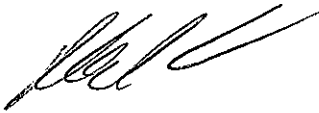
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnadernas status och föreliggande underhållsbehov.

I föreningens hus finns 4 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. I fastigheten finns dessutom en kontorslokal som fortsätter att vara upplåten med hyresrätt. Föreningens fastighet består av en huskropp varför det föreligger en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Uppsala den 6 januari 2008



Lennart Fällström



Patrik Plöen

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska