

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Obelisk 3,
Stockholms kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8-9
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	Sid 9-10
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys I	Sid 12
Känslighetsanalys II	Sid 13-14
H. Särskilda förhållanden	Sid 16
Teknisk besiktning	Bilaga 1 Sid 17-29

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2016-04-25

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen

Obeliskens 3

orgnr 716421-9649

upprättad den

12 april 2016

BRF Obeliskens 3 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket

1992-06-29

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, beläget i fastigheten Obeliskens 3 i Stockholms kommun med adress Blekingegatan 38, 38A och Götgatan 81, 81A-B, 116 62 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde till fastigheten och efter att full insats erlagts. Tillträdesdag är enligt hembudet överlåtelseavtal 10 bankdagar efter att Bostadsrättsföreningen antagit hembudet. Sista dag för att lämna in hembud är 2016-05-13. Sista datum för tillträde blir 10 arbetsdagar efter lagakraftvunnet beslut. Tid för lagakraftvunnet beslut är tre veckor.

Överförmyndaren har lämnat in sitt samtycke till överlåtelsen vilket var ett krav och detta beslut har vunnit laga kraft.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättad enligt erhållna uppgifter, bl.a. driftstatistik från nuvarande fastighetsägare avseende tidpunkten 2016-04-12 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader vid samma tidpunkt.

Tomt:	Tomtareal är 1 096 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.	
Stadsplan:	För fastigheten gäller stadsplan 0180-2240 samt 0180 E95 fastställd 1940. Med ändring av detaljplan 1985-02-18 Akt 0180-7655 samt 2005-06-20 Akt 0180K-P2003-11095	
Servitut:	Inga	
Byggnaden:	Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med källare, bottenvåning och 5 våningar samt oinredd vind. Byggnaden är nybyggd år 1913. Fastigheten består av 41 st. bostadslägenheter, varav:	
	4 st om 5 rum och kök, c:a	596 m ²
	1 st om 6 rum och kök, c:a	147 m ²
	14 st om 1 rum och kök c:a	606 m ²
	12 st om 2 rum och kök, c:a	736 m ²
	8 st om 3 rum och kök, c:a	681 m ²
	2 st om 4 rum och kök, c:a	186 m ²
	med en total uthyrningsbar bostadsyta om	2 952 m ²
	5 st butiker c:a	631 m ²
	2 st källarlokal, c:a	480 m ²
	1 st restaurang, c:a	56 m ²
	med en total uthyrningsbar lokalyta om	1 167 m ²
	Total uthyrningsbar yta	4 119 m ²

- Tax. värde:** Fastigheten är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, Bostäder och lokaler.
- Fastighetens taxeringsvärde är enligt taxeringsår 2013;
- Taxeringsvärde totalt 79 600 000 kr fördelat bostad mark 35 000 000 kr, bostad byggnad 25 000 000 kr och lokal mark 10 200 000 kr lokal byggnad 9 400 000 kr. Värdeår 1940.
- Äktaberäkning:** Om alla bostäder utom två går med som bostadsrätter blir föreningen ändå ett s.k. oäkta bostadsföretag. Det är möjligt att vid en hög anslutning av bostadsrätter, med inredd vind och stambyten inklusive helt nyrenoverade badrum att föreningen kan bli privatbostadsföretag (äkta förening).
- Fastighetsskatt:** Skattesats 1 % har använts för lokaler. För bostäder har 1 268 kr tagits upp per lägenhet.
- Brandförsäkring:** Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad:	Köpeskillning	192 000 000
	Lagfart	2 880 000
	Föreningsbildning	562 500
	Dispositionsfond	16 000 000
	Pantbrevskostnad	777 285

Total förvärvskostnad 212 219 785

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

- Inflation:** Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.
- Taxeringsvärden och fastighetsskatt:** Beräkningar se ovan.
- Driftskostnader:** Dessa är budgeterade efter driftstatistik från tidigare fastighetsägare och erfarenhetsvärden för liknande fastigheter.
- Hyror för bostäder:** Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.
- Räntor:** Räntesatser är de föreningen beräknas få i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.

Lånets löptid	Enligt offert fast Stiborränta i max 2 år. Fast ränta i max 10 år.
Amortering	Enligt beräknad bankoffert är lånen amorteringsfria under räntebindingstiden. D.v.s. binder man på 5 år är lånet amorteringsfritt 5 år. Lån med räntebinding 3 mån är amorteringsfria 2 år. Därefter kommer amortering att läggas in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Den är avsatt enligt gjord teknisk besiktning.
Känslighetsanalys I	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.
Känslighetsanalys II	Känslighetsanalys hur årsavgifterna påverkas vid olika anslutningsgrader. I gjord ekonomisk plan är anslutningsgraden 100 % med en genomsnittlig årsavgift på 444 kr/kvm. Vid anslutningsgrad 72 % är årsavgiften 412 kr/kvm. Jämför tabeller Nyckeltal alla med och Nyckeltal 11 ej med.
Avskrivningar byggnad	Finns beräknade i kalkylbladet Ekonomisk prognos men ingår ej i avgiftsunderlaget för att bestämma årsavgifter. Avskrivningsprocent 1 % har använts.
Effekter av oäkta brf.	Förmånsvärde för medlemmarna tillkommer med en kostnad på 109 kr/kvm i snitt. Föreningen skall även den ta upp en intäkt för skillnad mellan bruksvärdeshyra och erlagda årsavgifter men den kan föreningen kvitta bort mot blivande nedlagda kostnader för eftersatt underhåll. Föreningen kommer att lägga ner 10 Mkr i eftersatt underhåll under de kommande 10 åren.

A1 ,C1

BRF Obelisk 3

2016042106381

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	25 000 000	2,85	712 500	712 500	712 500	712 500	712 500	712 500	710 220	707 584	828 204	824 268	819 913
Ny bank	25 000 000	2,03	507 500	507 500	507 500	507 500	507 500	632 500	630 476	628 136	625 479	622 507	619 218
Ny bank	16 394 248	1,44	236 077	236 077	236 077	318 048	318 048	318 048	317 031	315 854	314 518	313 023	311 369
		1,09											
Totalt	66 394 248	2,19	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 638 048	1 638 048	1 663 048	1 657 727	1 651 573	1 768 201	1 759 797	1 750 489

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

Amorteringar

C1	Amortering	Löp-tid/år	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ny bank	0	8	0	0	0	0	0	80 000	92 500	105 000	117 500	130 000	142 500
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	80 000	92 500	105 000	117 500	130 000	142 500
Ny bank	0	3	0	0	0	0	0	52 462	60 659	68 856	77 053	85 250	93 447
0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total finansiering	0	0	0	0	0	0	0	212 462	245 659	278 856	312 053	345 250	378 447

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank 66 394 248

Egenfinansiering

Insatser och 145 825 537

Upplåtelseavgifter 0

Totalt eget 145 825 537

Total finansiering 212 219 785

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling 192 000 000

Lagfart 2 880 000

Pantbrevskostnad 777 285

Ombildningskostnader 562 500

Projektkostnader 16 000 000

Totalt 212 219 785

A2, A3, A4 samt C2

BRF Obeliskens 3

BRF Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

2016042106382

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kommunal fastighetsavgift	51 988	53 028	54 088	55 170	56 273	57 399	58 547	59 718	60 912	62 130	63 373
Fastighetsskatt	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	220 728	225 142	229 645	234 238	238 923
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäkring	79 000	80 580	82 192	83 835	85 512	87 222	88 967	90 745	92 561	94 412	96 301
Ekonomisk förvaltning	92 000	93 840	95 717	97 631	99 584	101 575	103 607	105 679	107 793	109 949	112 147
Arvode till styrelse och revisorer	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Fastighetsskötsel	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	96 850	98 787	100 763	102 778	104 834
Städning	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Slatten och avloppsavgifter	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Fastlghetsel	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	96 850	98 787	100 763	102 778	104 834
Renhållning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Kostnad för värme o varmvatten	600 000	612 000	624 240	636 725	649 459	662 448	675 697	689 211	702 996	717 056	731 397
Kabel-TV	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Markskötsel	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Rep och diverse utgifter	248 840	253 817	258 893	264 071	269 352	274 739	280 234	285 839	291 556	297 387	303 335
Driftkostnad för tot uthyrbar yta	1 446 840	1 475 777	1 505 292	1 535 398	1 566 106	1 597 428	1 629 377	1 661 964	1 695 204	1 729 108	1 763 690
Totalt löpande utgifter	1 694 828	1 728 725	1 763 299	1 798 565	1 834 536	1 871 227	1 908 652	1 946 825	1 985 761	2 025 476	2 065 986

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt §4 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet samt avskrivning	238 800	243 576	248 448	253 416	258 485	263 654	268 928	274 306	279 792	285 388	291 096
Totalt avsättning till fond /avskrivning	238 800	243 576	248 448	253 416	258 485	263 654	268 928	274 306	279 792	285 388	291 096

B1 - B2
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Obeliskens 3

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andels tal	Insats	Hyrer													
								2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
							S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift	S/a Ars-avgift			
							hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror	hyror		
							m ²	m ²	%												
BOSTÄDER																					
6/1101	1 Tr	5 Rök BOSTAD		170	0	5,2820	7 702 539	89 295	69 146	98 812	72 981	72 818	90 471	81 779	93 010	100 745	101 873	102 849			
6/1201	2 Tr	2 Rök BOSTAD		70	0	2,3417	3 414 835	30 723	30 655	30 507	32 355	32 283	40 109	40 687	41 235	44 684	45 164	45 639			
7/1202	2 Tr	5 Rök BOSTAD		127	0	4,1782	6 092 904	54 812	54 695	54 432	57 730	57 601	71 685	72 595	73 574	78 692	80 584	81 431			
8/1301	3 Tr	2 Rök BOSTAD		70	0	2,3534	3 431 824	30 875	30 808	30 659	32 515	32 444	40 309	40 889	41 440	44 887	45 389	45 866			
9/1302	3 Tr	5 Rök BOSTAD		172	0	5,9871	7 855 820	70 677	70 522	70 191	74 495	74 267	92 272	93 000	94 861	102 750	103 900	104 992			
10/1401	4 Tr	1 Rök BOSTAD		51	0	1,7605	2 567 450	23 099	23 048	22 937	24 326	24 272	30 156	30 590	31 003	33 581	33 957	34 314			
11/1402	4 Tr	6 Rök BOSTAD		147	0	4,8583	7 081 677	63 718	63 573	63 285	67 095	66 948	83 179	84 375	85 513	92 625	93 662	94 646			
12/1501	5 Tr	2 Rök BOSTAD		70	0	2,3767	3 455 803	31 181	31 113	30 962	32 838	32 765	40 708	41 294	41 851	45 331	45 838	46 320			
13/1502	5 Tr	5 Rök BOSTAD		127	0	4,2400	6 182 947	55 627	55 505	55 236	58 583	58 462	72 623	73 658	74 861	80 870	81 775	82 634			
15/1101	1 Tr	3 Rök BOSTAD		87	0	2,8738	4 190 678	37 703	37 620	37 438	39 706	39 617	49 222	49 931	50 904	54 812	55 425	56 008			
16/1102	1 Tr	1 Rök BOSTAD		46	0	1,6052	2 340 738	21 059	21 013	20 911	22 178	22 129	27 493	27 889	28 265	30 616	30 956	31 284			
17/1201	2 Tr	3 Rök BOSTAD		89	0	2,9402	4 287 515	38 574	38 489	38 303	40 624	40 533	50 360	51 084	51 773	56 079	56 706	57 302			
18/1202	2 Tr	1 Rök BOSTAD		47	0	1,6392	2 390 385	21 506	21 469	21 355	22 649	22 598	28 077	28 481	28 855	31 265	31 615	31 947			
19/1301	3 Tr	3 Rök BOSTAD		89	0	2,9548	4 308 846	38 766	38 681	38 494	40 826	40 735	50 510	51 339	52 031	56 358	56 988	57 597			
20/1302	3 Tr	1 Rök BOSTAD		47	0	1,6474	2 402 277	21 813	21 665	21 461	22 761	22 710	28 216	28 622	29 008	31 421	31 772	32 105			
21/1401	4 Tr	3 Rök BOSTAD		89	0	2,8984	4 330 177	38 958	38 872	38 684	41 028	40 936	50 851	51 583	52 288	56 637	57 270	57 872			
22/1402	4 Tr	1 Rök BOSTAD		47	0	1,6555	2 414 169	21 720	21 672	21 567	22 874	22 823	28 355	28 761	29 152	31 576	31 930	32 265			
23/1501	5 Tr	3 Rök BOSTAD		89	0	2,8841	4 351 508	39 150	39 064	38 875	41 230	41 138	51 111	51 847	52 545	56 916	57 553	58 157			
24/1502	5 Tr	1 Rök BOSTAD		47	0	1,6537	2 426 062	21 827	21 778	21 674	22 987	22 935	28 496	28 906	29 295	31 732	32 087	32 424			
25/1001	8v	2 Rök BOSTAD		65	0	2,0795	3 032 577	27 284	27 224	27 092	28 733	28 669	35 620	36 132	36 619	39 665	40 109	40 530			
28/1101	1 Tr	2 Rök BOSTAD		59	0	2,0458	2 982 554	26 533	26 775	26 646	28 280	28 186	35 032	35 535	36 015	39 010	39 447	39 881			
29/1102	1 Tr	3 Rök BOSTAD		78	0	2,6408	3 850 892	34 646	34 570	34 403	36 487	36 405	45 231	45 882	46 501	50 388	50 832	51 467			
30/1201	2 Tr	1 Rök BOSTAD		45	0	1,5872	2 314 499	20 823	20 777	20 677	21 930	21 881	27 185	27 577	27 945	30 273	30 611	30 933			
31/1202	2 Tr	2 Rök BOSTAD		60	0	2,0815	3 035 409	27 309	27 249	27 117	28 760	28 696	35 563	36 166	36 653	39 702	40 146	40 588			
32/1203	2 Tr	3 Rök BOSTAD		80	0	2,7060	3 945 932	35 502	35 424	35 262	37 399	37 305	46 349	47 016	47 649	51 612	52 190	52 738			
33/1301	3 Tr	2 Rök BOSTAD		60	0	2,0919	3 050 510	27 445	27 385	27 252	28 903	28 839	35 830	36 346	36 836	39 899	40 346	40 770			
34/1302	3 Tr	3 Rök BOSTAD		80	0	2,7195	3 965 864	35 878	35 800	35 428	37 574	37 490	46 579	47 250	47 886	51 859	52 449	53 000			
35/1401	4 Tr	1 Rök BOSTAD		45	0	1,6030	2 337 529	21 030	20 984	20 883	22 148	22 098	27 456	27 851	28 226	30 574	30 915	31 241			
36/1402	4 Tr	2 Rök BOSTAD		60	0	2,1022	3 065 912	27 581	27 520	27 397	29 046	28 981	36 005	36 526	37 018	40 097	40 545	40 971			
37/1403	4 Tr	4 Rök BOSTAD		95	0	3,2322	4 713 378	42 405	42 312	42 108	44 659	44 559	55 362	56 158	56 915	61 649	62 339	62 991			
38/1501	5 Tr	1 Rök BOSTAD		45	0	1,6109	2 348 044	21 134	21 087	20 986	22 257	22 207	27 581	27 988	28 365	30 724	31 065	31 395			
39/1502	5 Tr	2 Rök BOSTAD		60	0	2,1125	3 080 714	27 717	27 658	27 522	29 190	29 124	36 165	36 705	37 200	40 294	40 745	41 173			

40/1503	5 Tr	4 R o k	BOSTAD	91	0	3,1425	4 582 581	4 128	4 1138	40 936	43 419	43 322	53 825	54 600	55 336	59 938	60 608	61 245
41/1002	Bv	1 R o k	BOSTAD	38	0	1,3212	1 926 579	17 333	17 295	17 211	18 254	18 213	22 029	22 955	23 264	25 189	25 481	25 746
42/1101	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	54	0	1,9158	2 793 784	25 135	25 080	24 059	26 471	26 412	32 815	33 287	33 736	36 541	36 980	37 336
43/1102	1 Tr	1 R o k	BOSTAD	35	0	1,3980	2 035 707	18 342	18 302	18 213	19 317	19 273	23 946	24 291	24 618	26 665	26 964	27 247
44/1201	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	54	0	1,8254	2 607 753	25 261	25 205	25 053	26 603	26 544	32 978	33 453	33 904	36 724	37 135	37 525
45/1202	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	38	0	1,4050	2 048 601	18 434	18 389	18 304	19 413	19 370	24 066	24 412	24 741	26 789	27 099	27 383
46/1301	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	54	0	1,9350	2 821 722	25 388	25 331	25 208	26 736	26 678	33 143	33 620	34 073	36 907	37 320	37 712
47/1302	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	38	0	1,4120	2 059 095	18 625	18 485	18 395	19 510	19 466	24 185	24 533	24 864	26 932	27 233	27 519
48/1001	Bv	1 R o k	BOSTAD	34	0	1,2233	1 783 859	15 049	15 014	15 035	16 502	16 464	20 953	21 254	21 541	23 332	23 593	23 841
DELTOTAL årsavgifter	2 952	0	100,0000				145 825 537	1 311 966	1 309 064	1 302 754	1 381 656	1 378 584	1 712 813	1 737 455	1 760 864	1 807 326	1 828 674	1 848 934
DELTOTAL bostadshyror							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOKALER																		
001	Bv	Nina Barezzo	0	56			176 800	180 335	183 943	187 622	191 374	195 201	199 106	203 088	207 148	211 292	215 518	
002	Bv	Nina Barezzo	0	78			246 681	251 615	256 647	261 780	267 015	272 358	277 803	283 359	289 026	294 807	300 703	
3+14	Bv	Banh Mi AB	0	56			171 700	175 134	178 637	182 209	185 854	189 571	193 362	197 229	201 174	205 197	209 301	
4b	Bv	Sebastian Karl	0	56			25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475	
004	Bv	Victoria Grapo	0	68			128 917	131 485	134 125	136 808	138 544	142 335	145 181	148 085	151 047	154 068	157 149	
26A	Bv	Skobell AB	0	399			743 816	758 692	773 655	788 813	805 130	821 233	837 659	854 411	871 489	888 929	906 708	
28B	unc Tr	Thabo Molsiek	0	430			507 064	517 205	527 549	538 100	548 862	559 840	571 036	582 457	594 105	605 988	618 108	
027	Bv	Eva Renlind C	0	30			77 761	79 316	80 903	82 521	84 171	85 854	87 572	89 323	91 109	92 932	94 790	
DELTOTAL lokallhyror	0	1 167	0,0000				2 077 739	2 119 284	2 161 680	2 204 913	2 249 012	2 293 992	2 339 872	2 386 659	2 434 402	2 483 090	2 532 752	
TOTAL	2 952	1 167	100,0000				145 825 537	1 311 966	1 309 064	1 302 754	1 381 656	1 378 584	1 712 813	1 737 455	1 760 864	1 807 326	1 828 674	1 848 934
Övriga (Rantelekomster)							2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	
							0	0	3 390	3 428	3 464	3 587	3 628	4 007	4 077	4 146	4 342	

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Utskriven:

BRF Obelisk 3

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A. Summa kostnader (A1-A4)	3 980 654	4 014 550	4 049 125	4 166 362	4 202 333	4 364 024	4 396 127	4 428 147	4 583 711	4 615 022	4 646 234
A1. Summa Kapitalkostnader	2 285 826	2 285 826	2 285 826	2 367 797	2 367 797	2 492 797	2 487 475	2 481 322	2 597 950	2 589 546	2 580 248
1.10 Låneräntor (dnf)	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 538 048	1 538 048	1 683 048	1 657 727	1 651 573	1 788 201	1 759 797	1 750 499
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749
A2. Driftkostnader	1 446 840	1 475 777	1 505 292	1 535 398	1 566 106	1 587 428	1 629 377	1 661 964	1 695 204	1 729 108	1 763 690
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	247 988	252 948	258 007	263 167	268 430	273 799	279 275	284 860	290 557	296 369	302 296
4.1 Kommunal fastighetsavgift	51 988	53 028	54 088	55 170	56 273	57 399	58 547	59 718	60 912	62 130	63 373
4.2 Fastighetskatt	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	220 728	225 142	229 645	234 238	238 923
4.3 Övriga (lomi-rätt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4 Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	3 389 705	3 428 378	3 467 824	3 590 030	3 631 070	4 010 382	4 080 965	4 151 660	4 348 807	4 416 912	4 486 028
B1. Årsavgifter	1 311 966	1 309 084	1 302 754	1 381 688	1 378 594	1 712 813	1 737 465	1 780 884	1 907 328	1 928 674	1 948 934
B2. Summa övriga intäkter	2 077 739	2 119 294	2 165 069	2 208 342	2 252 476	2 297 578	2 343 499	2 390 676	2 438 480	2 487 238	2 537 094
2.1 Hyresintäkter	2 077 739	2 119 294	2 161 680	2 204 913	2 248 012	2 293 992	2 339 872	2 386 669	2 434 402	2 483 080	2 532 752
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Räntekomster)	0	0	3 390	3 428	3 464	3 587	3 628	4 007	4 077	4 148	4 342
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	212 462	245 659	278 856	312 053	345 250	378 447
2. Avsättningar till underhåll m m	238 800	243 576	248 448	253 418	258 485	263 654	268 928	274 306	279 792	285 388	291 096
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,18%	2,18%	2,18%	2,32%	2,32%	2,50%	2,50%	2,50%	2,69%	2,69%	2,69%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intaksräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
7.											
8. Avskrivning (%)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Kanslighetsanalys I Inflation 2,5%, ränta +1,0 % vid omsättning.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A. Summa kostnader (A1-A4)	3 980 654	4 023 025	4 066 455	4 356 854	4 402 513	4 624 282	4 865 574	4 907 026	5 319 506	5 359 608	5 399 771
A1. Summa Kapitalkostnader	2 285 826	2 285 826	2 285 826	2 531 740	2 531 740	2 806 740	2 900 093	2 892 408	3 254 523	3 242 898	3 230 248
1.10 Låneräntor(drift)	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 701 991	1 701 991	2 076 981	2 070 345	2 062 660	2 424 774	2 413 249	2 400 499
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749	829 749
A2. Driftkostnader	1 446 840	1 483 011	1 520 096	1 558 088	1 597 041	1 636 967	1 677 891	1 719 838	1 762 834	1 806 905	1 852 078
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	247 988	254 188	260 542	267 056	273 732	280 576	287 590	294 780	302 149	309 703	317 446
4.1 Kommunal fastighetsavgift	51 988	53 288	54 620	55 985	57 385	58 820	60 290	61 797	63 342	64 926	66 549
4.2 Fastighetsskatt	196 000	200 900	205 923	211 071	216 347	221 756	227 300	232 982	238 807	244 777	250 897
4.3 (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	3 389 705	3 438 046	3 487 595	3 764 297	3 836 354	4 477 175	4 568 419	4 639 992	5 092 765	5 173 336	5 254 154
B1. Årsavgifter	1 311 966	1 308 363	1 301 281	1 543 361	1 539 435	2 122 623	2 145 046	2 165 739	2 556 687	2 573 889	2 589 384
B2. Summa övriga intäkter	2 077 739	2 129 682	2 186 314	2 240 936	2 296 919	2 354 552	2 413 373	2 474 252	2 536 078	2 599 447	2 664 770
2.1 Hyresintäkter	2 077 739	2 129 682	2 182 925	2 237 498	2 293 435	2 350 771	2 409 540	2 469 779	2 531 523	2 594 811	2 659 682
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Räntekomster)	0	0	3 390	3 438	3 484	3 781	3 833	4 473	4 555	4 636	5 088
C. Försättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	212 462	245 659	278 856	312 053	345 250	378 447
2. Avsättningar till underhåll m.m.	238 800	244 770	250 889	257 161	263 591	270 180	276 935	283 858	290 955	298 228	305 684
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,19%	2,19%	2,19%	2,56%	2,56%	3,13%	3,13%	3,13%	3,69%	3,69%	3,69%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1,3-B2)											

2016042106388

Nyckeltal med 11 kvarvarande												Ver 45.0
DRF Obelstaken 3												
OBS Föreningen är öakta.												
Namn	Förnamn	Yta	M ² pris looss	Ränta lön inläse	Årsavgift /månad	Årsavgift per m ² total/år	Förmins- värde /månad	Total kostnad /månad	Hyra /månad	Differens /månad	Bonde- kostnads- ökning	
BOSTADER												
6/1101		170,00	49 309	8 868	8 357	378	2 397	16 741	14 235	2 506	17,60%	
6/1201		70,00	49 783	5 394	2 375	407	1 054	7 413	6 279	1 135	18,05%	
7/1202		127,00	47 976	7 105	4 238	500	1 850	13 198	11 091	2 107	18,96%	
8/1301		70,00										
8/1302		172,00										
10/1401		51,00	50 342	2 895	1 785	420	765	5 547	4 622	925	20,01%	
11/1402		147,00	48 175	8 262	4 825	402	2 276	15 464	13 358	2 106	15,78%	
12/1501		70,00	49 511	4 043	2 411	413	1 059	7 512	5 331	1 181	18,68%	
13/1502		127,00	46 655	7 218	4 300	405	1 762	13 255	10 789	2 477	22,96%	
15/1101		87,00	48 159	4 889	2 815	402	1 310	9 122	7 798	1 324	16,98%	
16/1102		46,00										
17/1201		89,00	48 174	5 002	2 982	402	1 331	9 315	7 910	1 405	17,76%	
18/1202		47,00	50 858	2 789	1 663	424	743	5 194	4 414	780	17,68%	
19/1301		89,00	49 414	5 027	2 997	404	1 355	9 379	8 017	1 362	16,99%	
23/1302		47,00	51 112	2 809	1 671	427	765	5 238	4 503	735	16,33%	
21/1401		89,00	49 654	5 052	3 012	405	1 310	9 379	7 652	1 511	18,22%	
22/1402		47,00	51 365	2 812	1 678	429	735	5 231	4 411	820	18,55%	
23/1501		59,00	48 893	5 077	3 027	408	1 432	9 535	8 329	1 206	14,45%	
24/1502		47,00	51 618	2 830	1 687	431	840	5 358	4 799	559	11,65%	
25/1001		65,00										
28/1101		59,00										
29/1102		70,00	49 370	4 493	2 678	412	1 145	9 317	6 922	1 395	20,15%	
30/1201		45,00										
31/1202		60,00	50 559	3 541	2 111	422	907	6 550	5 471	1 089	19,00%	
32/1203		80,00	49 325	4 604	2 745	412	212	8 550	7 234	1 328	18,34%	
33/1301		60,00										
34/1302		80,00	49 571	4 927	2 758	414	1 317	8 702	7 637	1 065	13,95%	
35/1401		45,00										
36/1402		60,00	51 054	3 677	2 132	426	827	6 536	5 568	1 070	19,22%	
37/1403		95,00	49 618	5 409	3 279	414	1 419	10 155	8 533	1 623	19,49%	
38/1501		45,00	52 201	2 741	1 634	435	750	5 134	4 468	665	15,41%	
39/1502		60,00										
40/1503		81,00	50 358	5 348	3 187	420	1 204	9 827	7 979	1 848	23,17%	
41/1002		38,00										
42/1101		54,00										
43/1102		38,00										
44/1201		54,00	51 995	3 275	1 653	434	687	5 916	4 499	1 417	31,50%	
45/1202		38,00	53 618	2 350	1 425	450	454	4 270	3 108	1 162	37,39%	
46/1201		54,00	52 254	3 292	1 663	436	619	5 873	4 284	1 619	38,05%	
47/1302		38,00	54 187	2 402	1 432	452	465	4 319	3 228	1 091	33,81%	
48/1001		34,00	52 487	2 084	1 241	438	472	4 793	2 987	1 806	27,00%	
LOKALER												
001		58,00										
002		78,00										
3114		58,00										
45		52,00										
004		68,00										
25A		353,00										
26B		430,00										
027		30,00										
		4118,00	49 382		75 500	412		234 988	196 602	38 385	19,52%	

AB GÅRDEN

2016042106389

Nyckeltal alla med												Ver 46.0
BRF Obeliskens 3												
OBS Föreningen är rädda.												
Namn	Förnamn	Yta	M-pis insats	Ränta lån insats	Ansavgift /månad	Ansavgift per m ² totalt/år	Förmins- värda br/mån	Total kostnad /månad	Hyra /månad	Differens /månad	Boende- kostnads- ökning	
BOSTADER												
5/1101		170,00	45 309	8 895	6 775	408	2 284	17 045	14 235	2 810	16,74%	
5/1201		70,00	49 783	3 934	2 550	430	1 004	7 548	6 276	1 270	20,23%	
7/1202		127,00	47 379	7 108	4 598	432	1 761	13 438	11 091	2 347	21,18%	
8/1301		70,00	49 026	4 034	2 573	441	1 024	7 621	6 367	1 254	19,35%	
9/1302		172,00	46 673	9 165	5 930	411	2 296	17 351	14 384	2 967	20,64%	
10/1401		51,00	50 342	2 995	1 925	453	728	5 648	4 622	1 026	22,21%	
11/1402		147,00	48 175	8 262	5 309	433	2 173	15 744	13 399	2 345	17,88%	
12/1501		70,00	49 511	4 043	2 559	445	1 008	7 650	6 331	1 319	20,83%	
13/1502		127,00	48 995	7 213	4 836	428	1 861	13 510	10 789	2 721	25,22%	
15/1101		87,00	46 159	4 889	3 142	433	1 257	9 285	7 798	1 486	19,11%	
16/1102		46,00	50 896	2 731	1 765	458	699	5 182	4 334	848	19,57%	
17/1201		89,00	46 174	5 002	3 215	433	1 268	6 484	5 910	574	19,90%	
18/1202		47,00	50 858	2 789	1 782	459	708	5 289	4 414	875	19,82%	
18/1301		89,00	49 414	5 027	3 231	435	1 202	6 680	6 017	663	19,12%	
20/1302		47,00	51 112	2 803	1 801	450	730	5 533	4 503	1 030	22,44%	
21/1401		59,00	49 654	5 052	3 247	438	1 246	6 945	7 862	-917	-11,40%	
22/1402		47,00	51 345	2 817	1 810	452	705	5 328	4 401	927	21,02%	
23/1501		89,00	48 693	5 077	3 263	440	1 309	6 707	6 359	348	19,35%	
24/1502		47,00	51 618	2 830	1 819	454	805	5 454	4 789	665	13,85%	
25/1001		65,00	46 655	3 538	2 274	420	1 089	6 901	6 307	594	9,41%	
29/1101		59,00	50 592	3 480	2 298	495	857	6 672	6 409	263	21,51%	
29/1102		78,00	49 370	4 483	2 887	444	1 089	6 469	6 922	-453	-7,00%	
31/1201		45,00	51 439	2 700	1 735	499	698	5 124	4 285	839	19,38%	
31/1202		60,00	50 539	3 541	2 276	455	863	6 680	5 471	1 209	22,09%	
32/1203		80,00	48 825	4 604	2 899	444	1 154	6 717	7 234	-517	-7,00%	
33/1301		60,00	50 842	3 559	2 287	457	890	6 706	5 471	1 235	22,57%	
34/1302		80,00	49 578	4 827	2 973	448	1 259	6 859	7 637	-778	-10,00%	
35/1401		45,00	51 945	2 727	1 753	467	677	5 157	4 260	897	21,05%	
35/1402		50,00	51 094	3 577	2 298	480	892	6 757	6 566	191	21,40%	
37/1403		93,00	49 615	5 489	3 334	446	1 350	7 641	6 533	1 108	22,09%	
38/1501		45,00	52 205	3 741	1 781	470	728	5 227	4 449	778	17,50%	
39/1502		50,00	51 345	3 594	2 310	462	843	6 747	5 435	1 314	24,19%	
40/1503		81,00	50 358	5 946	4 395	463	1 227	10 009	7 978	2 030	25,44%	
41/1002		38,00	50 659	2 248	1 444	456	574	4 266	3 589	687	19,52%	
42/1101		54,00	51 737	3 258	2 095	465	865	5 309	4 918	391	17,35%	
43/1102		38,00	53 659	2 379	1 529	483	426	4 333	3 108	1 225	39,43%	
44/1201		54,00	51 995	3 276	2 095	468	840	5 227	4 499	728	17,50%	
45/1202		38,00	53 618	2 390	1 535	485	424	4 351	3 108	1 243	35,98%	
46/1301		54,00	52 254	3 292	2 116	470	577	5 885	4 264	1 621	40,69%	
47/1302		38,00	54 187	2 402	1 544	485	455	4 401	3 228	1 173	35,33%	
48/1001		34,00	52 462	2 081	1 337	472	445	3 864	2 887	977	29,36%	
LOKALER												
001		56,00										
002		78,00										
3+14		58,00										
4b		50,00										
004		58,00										
25A		393,00										
26B		430,00										
027		30,00										
4		4119,00	49 399		109 331	444		321 446	264 839	56 609	21,37%	

AB GÅVAREN

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten: Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

2016042106390

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Obeliskens 3

2016042106391

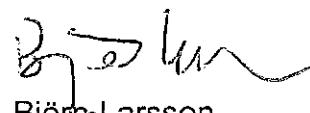
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Obeliskens 3** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
D I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen. Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.


Daniel Hellström

Stockholm den *Ma*pril 2016


Maja Johansson


Björn Larsson


Birgitta Palmertz


Anders Silfvergrip


Runo Andersson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

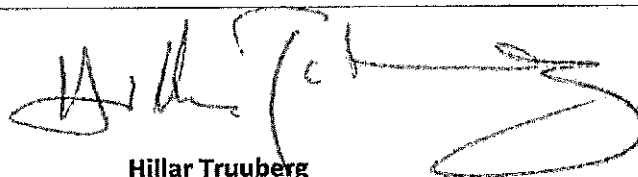

Carl-Erik Palmertz


Louise Töhlén



Stockholm Obelisk 3

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg
2015-09-22 (rev)

Stockholm Obelisk 3 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Obelisk 3 genom Galären

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 september 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses utgöra ett representativt urval, 2 hyreslokaler samt i de flesta av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Fastighetens hissmaskinrum var inte tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 16 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Runo Andersson, boende
- Birgitta Palmertz, boende
- Örjan Forsgren, Galären
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Obeliskan 3	
Adresser:	Götgatan 81 A-B; Blekingegatan 38	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Börje Wallin	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	1 096 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning och 5 våningar och vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1913	
Areor:	Bostäder	2 952 m ²
	Lokaler	1 167 m ²
	Totalt	4 119 m ²
Lägenheter:	41 st; 1-6 rok	
Lokaler:	8 hyreskontrakt	
Standard:	Modern	
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Entréer, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.
Terrasser / gård:	Gårdsbjälklag med konstruktionsbetong på stål-balkar, isolering, tät- och ytskikt. Plåtbeklädd lanternin. Det bedöms att gårdsbjälklagets tät-skikt är i storleksordningen 25 år gammalt.
Balkonger:	Betongplatta på stålbalksram. Smidesräcken.
Yttertak:	Falsad plåt utan underliggande papp.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i del av botten-våning, puts i övriga våningsplan. Naturstenssockel. Puts i våningsplan på gårds-sidor. Plåtfasad på gårdshus.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Invändig tilläggsruta på fönster på gatusidor. 1-glas träfönster i trapphus. Lokalfönster av varierande utformning.
Trapphus:	Naturstengolv eller betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Lackat trä med glas. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer i huvudsak av aluminium.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett / trägolv / plastmatta i flesta övriga rum Varierande golv i kök Målad betong i källare Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna

- Köksinredning:** Diskbänk, gasspis (el-spis i några), kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, egeninstallerade diskmaskiner i vissa. Varierande utförande mellan olika lägenheter.
- Badrum:** Klinker på golv, kakel på vägg, till varierande höjd, målade tak eller undertak, fristående eller inkaklat badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i några. Variation i utförande och ålder förekommer.
- WC:ar:** Klinker eller plastmatta på golv, målade vägg, målade tak. WC-stol och tvättställ.
- Tvättstuga:** 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug, tvättbänk. Målade golv, målade väggar och målat tak.
- Dusch och wc i anslutning till tvättstugan.
- Sopphantering:** Sopnedkast till sopsäcksväxlare. Enligt uppgift förekommer frekventa driftsstörningar.
- Grovsoprum i gårdshus. Sopskåp med kylning till Restauranten.
- Värmeproduktion:** Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1998 / -99, men expansionskärl äldre.
- Värmedistribution:** Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak av äldre typ. Radiatorventiler i stor omfattning av sk handrattstyp. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak gamla.
- Ventilation:** Självdrag i bostäder. Tilluft i form av spaltventiler i fönster, väggventiler, tilluft i badrum och i vissa fall tilluft i kök.
- Mekanisk frånluft eller från- och tilluft i lokaler.
- VA-installationer:** Avlopp av gjutjärn, varmvatten av koppar, kallvatten galvaniserat stål. Varm- och kallvatten i stor utsträckning från ca 1940.
- Tryckstegringspump finns på inkommande vatten.

- Elinstallationer:** Elinstallationer av blandad ålder. Servis och centraler utbytta, huvudledningar under pågående utbyte. Installationer i några lägenheter utbytta.
- Hiss:** 3 st linhissar för 175 kg / 240 kg, 2-3 personer. Hissarna är godkända och besiktigade till december 2015. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga. Enligt uppgifter från hiss-serviceföretaget är hissmaskin och styr- och reglerutrustning avseende hissen på B 38 utbytta 1990- och 2000-tal, medan hissmaskinerna mm på Götgatan är av äldre typ. Uppgift om exakt ålder har inte erhållits.
- Däremot har det enligt samma källa varit mycket få driftsstörningar de senaste fem åren.
- Tomt / mark:** Hårdgjorda ytor uppepå gårdsbjälklag.
- Allmänt:** Byggnad ursprungligen uppförd 1913. Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende VA-stammar och badrum, balkongerna och värmeventilerna.
- OVK-status:** Enligt uppgift är OVK för bostäderna godkänd till 2017. Uppgifter om löptider för OVK avseende lokalernas system har inte erhållits.
- Energideklaration:** Utförd.
- Radon:** Radonmätningar med mätresultat som underskrider gränsvärdena har enligt uppgift utförts. Protokoll har inte redovisats. Byggnaden innehåller generellt inga material som avger radon.
- Asbest:** Asbest förekommer i några rörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i kakel- och klinkerfogar och -fix i badrum.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Fuktgenomslag har förekommit i lokal Skobell under gårdsbjälklaget. Efter detta har punkttättningsåtgärder utförts. I gymmet fanns inga antydningar till fukt i taket under gårdsbjälklaget, däremot har andra läckage förekommit, men dessa är troligen relaterade till läckande rör. I allmänna delar av källaren noterades inga fuktgenomslag i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fukt- / källardoft.

Byggnaden är grundlagd på berg / friktionsmark. Inga sättningar noterades under källarplattan eller i omgivande gatumark.

Gårdsbjälklagets tätskikt har punkttätats för några år sedan. Generellt bedöms gårdsbjälklagets tätskikt vara 25-30 år gammalt. Uppgifter om tidpunkt för senaste åtgärd har inte erhållits. Det är svårt att bedöma återstående teknisk livslängd på tätskiktet, men rimligt att anta att renovering kommer att behöva utföras inom kommande 10-års period..

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Ikke bärande innerväggar med normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader:

Naturstenssockel och natursten i del av bottenvåning i gott skick. Putsad fasad i våningsplanen i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsfasader:

Puts i generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

Fasaderna har enligt uppgift åtgärdats 2014.

Den putsade gaveln mot grannfastigheten har dålig värmeisolering enligt uppgift.

Gårdshus med plåtfasad i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Yttertaket är omlagt och i generellt tillfredsställande skick, men saknar underliggande papp. Inget åtgärdsbehov, men i fall vindsinredning till nya bostäder utförs kommer plåten av tekniska skäl behöva bytas ut i sin helhet.

Taksäkerhet, takavvattning, takstegar mm i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

På gårdsbyggnaden finns ett plåttak i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Vädringsbalkonger i anslutning till trapphusen i nära förestående behov av reparation. Enligt uppgift får balkongerna i beträdas ur säkerhetsskäl.

En balkong mot Blekingegatan i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren på gatusidorna har kompletterande invändig akustikruta. Fönstren har målats om 2014 och är i generellt tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer att behöva utföras om ca 6-7 år på fönster på syd- och västfasader och ca 10 år på fönster på öst- och nordfasader.

Trapphus:

1-glas träfönster med samma periodicitet till kommande åtgärd som bostadsfönster i samma väderstreck.

Lokaler:

Fönster av varierande utformning. Generellt är dock fönstren i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i tekniskt tillfredsställande skick. På några platser noterades färgsläpp i trapphustaken. Dock inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Om vindar inreds kommer flertalet av lägenhetsdörrarna och intilliggande glaspartier mot trapphuset behöva brandmotståndsförstärkas.

Entrépartier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar och källardörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TM från 1998 i nära förestående behov av utbyte. Övrig maskinpark bedöms ha mer än 10 års återstående livslängd. När centrifugens funktion upphör ersätts den inte. Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

WC och dusch i anslutning till tvättstugan.

Källare övrigt:

Normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I tillfredsställande skick. Inget underhållsbehov.

Sophantering:

Soprum med behållarsystem. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i normalt skick, men individuella variationer finns.

Badrummens yt- och tätskikt är i stor omfattning tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av renovering.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetsporlin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam. Vissa badrum har renoverats. Om dessa går att spara kan inte fastställas utan en mer omfattande inventering. Det ska också påpekas att badrummens yta varierar en del mellan olika enheter, vilket kan ge vissa skillnader i kostnader.

Att renovera en WC i standardutförande kostar ca 45 000:- (exkl ev ROT-avdrag).

Elinstallationer i lägenheterna är nyligen utbytta eller under pågående utbyte. Installationer i badrummen byts lämpligen i samband med renovering av dessa.

Några boende påpekade brister i ventilation / luftomsättning.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Av lokalerna besöktes Gymmet och Skobell. Inre underhållsansvaret i lokalerna åligger respektive lokalhyresgäst. Likaledes har hyreslokalerna eget underhållsansvar för verksamhetsanpassade installationer. I samband med utförandet av VA-stambyte kommer lokalernas våtrum sannolikt beröras.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1998 / -99 med mer än 10 år till rekommenderat utbyte. Expansionskärl något äldre, men med ungefär lika lång återstående teknisk livslängd.

Om vinden inreds rekommenderas en separat växlarenhet som betjänar de nyskapade uppvärmda areorna installeras.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från varierande tidpunkter (flertalet från ca 1940-tal). Värmestammar i all huvudsak från ungefär samma tid. Värmestammar som betjänar badrum rekommenderas bytas parallellt med nära förestående VA-stambyte.

Stamregleringsventilerna och radiatorventilerna är genomgående av äldre typ och i behov av utbyte. Utbytet utförs lämpligen parallellt med VA-stambytet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar med blandad ålder (huvuddelen äldre). I samband med att badrummen renoveras rekommenderas avloppen bytas ut.

Tappvattensystem:

Tappvattensystemen rekommenderas bytas samtidigt med avloppen.

Parallellt med va-stambytena renoveras berörda våtrum. Om någon enhet kan sparas kräver en mer omfattande inventering.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag.

Tilluft: Spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. I några besökta badrum fanns också tilluftsventiler.

I några av de besökta lägenheterna upplevdes luftomsättningen vara låg.

Lokaler:

Mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.

OVK:

OVK för bostäderna är godkänd till 2017. Det bedöms ändå vara sannolikt att det erfordras åtgärder, såsom bl a rensning av ventilationskanaler för att ordna en kommande godkänd OVK.

OVK-status för de olika systemen i lokalerna har inte redovisats.

5.3 El-installationer

Elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler samt vissa huvudledningar till lägenheter utbytta. Övriga huvudledningar är under utbyte.

I gemensamma utrymmen noterades några äldre installationer.

Installationer inne i lägenheterna likaledes nyligen utbytta eller under utbyte

Huvudledningar till lokalerna också utbytta och i bedömt gott skick.

För elinstallationer inne i lokalerna åligger underhållsansvaret respektive lokalhyresgäst.

5.4 Övrigt

5.4a Hissar

3 personhissar av lintyp för 2-3 personer, 175 / 250 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till december 2015. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning för hissarna på Blekingegatan 38 är utbytt på 1990-tal och 2000-tal. Övriga enheter har installationer av äldre typ.

Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid besiktningstidpunkten. Informationen ovan är erhållen från hiss-serviceföretaget.

Enligt uppgift har antalet driftsstörningar varit mycket lågt de senaste åren.

Om vindarna inreds byts lämpligen hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar mm parallellt med detta.

Två av hissarna bedöms oavsett detta behöva renoveras inom ca 5 år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2015)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning / Gårdsbjälklag
Reparation gårdsbjälklag (ca 400 m²), ca 2025 ca 3 500 kkr

6.1e Balkonger
Reparation 15 balkonger, ca 2016 ca 650 kkr

6.1f Fönster
Ommålning / renovering fönster (syd / väst), ca 2022 ca 950 kkr
(ca 450 båggar)
Ommålning / renovering fönster (öst / nord), ca 2025 ca 500 kkr
(ca 220 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen
Utbyte 1 TM i tvättstuga, ca 2015 ca 45 kkr

6.1h Lägenheter
Renovering ca 41 badrum, ca 2016 ca 4 500 kkr

6.1i Lokaler
Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2016 ingår 6.2c nedan
(exakt omfattning svarbedömd)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution
Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2016 ca 450 kkr

6.2c Avlopp / vatten
VA-stambyte, ca 2016 ca 4 200 kkr

6.2d Ventilation
Rensning ventilationskanaler, ca 2017 ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer / Hiss

Ombyggnadsåtgärder 2 hissar, ca 2020 ca 900 kkr

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2016-04-14, för Bostadsrättsföreningen Obeliskens 3, org. nr 716421-9649, får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

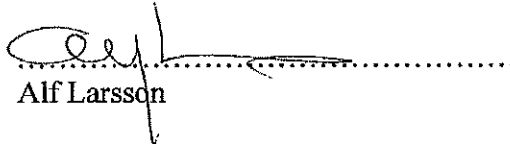
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



.....
Ole Lien

Stockholm 2016-04-16



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Besiktningssprotokoll Projektledarhuset 2015-09-20
 Bankoffert SEB 2016-01-20
 Hembud 2015-11-12 och förlängning 2015-12-21
 Godkännande av försäljning, Överförmyndarnämnden 2016-01-12
 Fastighetsöverlåtelseavtal med bilagor 2015-11-11
 Lokalhyreskontrakt
 Försäljningsprospekt med bl.a. hyresgästlista, historiska driftskostnader och ritningar

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1913. Byggnaden moderniserades ca 1940 och har därefter genomgått löpande underhåll, framförallt vad avser det utvändiga, men även flertalet elinstallationer är nyutbytta. Likaledes har underhåll utförts inom lokaler och en del lägenheter.

Byggnaden kan anses vara i ett normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 9 950 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 5 850 000:-
Totalt:	ca 15 800 000:-

Kostnader för badrumsrenoveringar i lägenheter är inräknad ovan även om normalt underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

I angivet belopp för VA-stambyte är eventuell hyresreduktion till lokalhyresgäster inte inräknad.

Om vinden inreds kommer yttertaket behöva bytas ut (trots att det är i genomgående tillfredsställande skick) pga att underliggande papp saknas.

Tidpunkten för nödvändig renovering av gårdsbjälklagets tätskikt är mycket svårbedömd, men kostnaden är inräknad i sammanställningen ovan.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2016-04-14, för Bostadsrättsföreningen Obeliskens 3, org. nr 716421-9649, får härmed ge följande intyg.

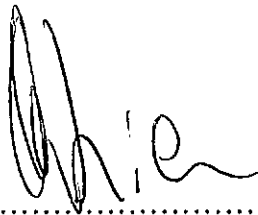
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

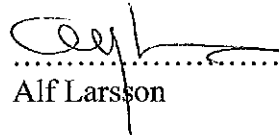
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2016-04-16



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Besiktningsprotokoll Projektledarhuset 2015-09-20
 Bankoffert SEB 2016-01-20
 Hembud 2015-11-12 och förlängning 2015-12-21
 Godkännande av försäljning, Överförmyndarnämnden 2016-01-12
 Fastighetsöverlåtelseavtal med bilagor 2015-11-11
 Lokalhyreskontrakt
 Försäljningsprospekt med bl.a. hyresgästlista, historiska driftskostnader och ritningar