

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:	Köpeskilling	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 räntebindningstiden. D.v.s. binder man på 5 år är lånet amorteringsfritt 5 år. Lån med räntebindning 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 Obeliskens 3

2016042106381

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

	Lånebelopp	%	2016 Ränta	2017 Ränta	2018 Ränta	2019 Ränta	2020 Ränta	2021 Ränta	2022 Ränta	2023 Ränta	2024 Ränta	2025 Ränta	2026 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	618 218
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	1 750 499

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

0

Upplåtelseavgifter

0

Totalt eget

145 825 537

Total finansiering

212 219 785

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling

192 000 000

0

Lagfart

2 880 000

Pantbrevskostnad

777 285

Ombildningskostnader

562 500

Projektkostnader

16 000 000

Totalt

212 219 785

A2, A3, A4 samt C2

BRF Obelisk 3

2016042106382

BS Föreningen är oäkta.

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Communal fastighetavgift	51 888	53 028	54 088	55 170	56 278	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	82 182	83 835	85 512	87 222	88 967	90 746	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	17 576	17 926	18 285
Fastighetskötsel	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
Vatten 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	35 160	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	1 476 777	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	2 066 986

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 54 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

Sammanställning

BRF Obeliken 3

2016042106383

BS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Övriga intäkter (räntesats = 0.00 %)	0	0	3 380	3 428	3 464	3 587	3 628	4 007	4 077	4 148	4 342
Årsavg. för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	1 311 966	1 309 084	1 302 754	1 381 688	1 378 594	1 712 813	1 737 465	1 760 884	1 907 328	1 928 674	1 948 934
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	2 077 739	2 119 294	2 161 650	2 204 913	2 249 012	2 283 992	2 339 872	2 386 669	2 434 402	2 483 090	2 532 752
Summa Inkomster:	3 389 705	3 428 378	3 467 824	3 590 030	3 631 070	4 010 392	4 080 965	4 151 560	4 345 807	4 415 912	4 486 028

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Räntor (enl. tabell A1)	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 538 048	1 538 048	1 693 048	1 557 727	1 651 673	1 768 201	1 759 797	1 750 499
Avskrivningar											
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	212 462	245 659	278 856	312 053	345 250	378 447
Löpande utgifter (enl. tabell A2-4)	1 694 828	1 728 726	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
Insättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	238 800	243 576	248 448	253 418	258 485	263 854	268 928	274 306	279 792	285 388	291 095
Summa utgifter:	3 389 705	3 428 378	3 467 824	3 590 030	3 631 070	4 010 392	4 080 965	4 151 560	4 345 807	4 415 912	4 486 028
Inflationsantagande	2% per år										

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	4 014 859	4 049 125	4 166 362	4 202 333	4 364 024	4 396 127	4 428 147	4 583 713	4 815 022	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	2 697 950	2 580 546	2 580 248
1.1 Låneräntor (dollar)	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 538 048	1 538 048	1 663 048	1 657 727	1 651 573	1 768 201	1 759 797	1 760 499
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	1 586 106	1 697 428	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	252 848	258 007	263 167	268 430	273 799	279 275	284 860	290 557	295 369	302 296
4.1 Kommunal fastighetsavgift	51 988	53 028	54 088	55 170	56 279	57 389	58 547	59 718	60 912	62 130	63 373
4.2 Fastighetskatt	198 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	220 728	225 142	229 645	234 238	238 923
4.3 Övriga (tomrått)	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	3 467 927	3 580 030	3 631 070	4 010 392	4 080 965	4 151 550	4 349 807	4 415 912	4 488 828
B1. Årsavgifter	1 311 968	1 309 084	1 302 754	1 381 688	1 378 694	1 712 813	1 737 465	1 760 884	1 907 328	1 928 674	1 948 834
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	2 537 994
2.1 Hyresintäkter	2 077 739	2 119 294	2 161 680	2 204 913	2 248 012	2 293 992	2 339 872	2 388 688	2 434 402	2 483 090	2 532 752
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Räntekonster)	0	0	3 390	3 428	3 464	3 687	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	243 376	248 448	253 416	258 485	263 554	268 628	274 366	278 792	285 388	291 096
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,19%	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 (A1 C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Kanslighetsanalys | 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	4 021 025	4 066 458	4 156 854	4 402 613	4 624 282	4 865 574	4 807 026	5 319 606	5 369 608	5 899 771
A1. Summa Kapitalkostnader	2 285 826	2 285 826	2 285 826	2 531 740	2 531 740	2 806 740	2 800 093	2 892 408	3 254 523	3 242 898	3 230 248
1.10 Läneräntor (drift)	1 456 077	1 456 077	1 456 077	1 701 891	1 701 891	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	1 520 086	1 558 088	1 597 041	1 638 967	1 677 891	1 719 838	1 762 834	1 805 905	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	60 280	61 797	63 342	64 926	66 549
4.2 Fastighetskall	198 000	200 800	205 923	211 071	216 347	221 756	227 300	232 982	238 807	244 777	250 897
4.3 r (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1-B2)	3 389 705	3 438 046	3 487 695	3 794 297	3 836 354	4 477 176	4 668 419	4 639 592	5 092 785	5 173 336	5 254 154
B1. Årsavgifter	1 311 866	1 308 363	1 301 281	1 543 361	1 539 435	2 122 623	2 146 046	2 165 739	2 556 687	2 573 669	2 589 384
B2. Summa övriga intäkter	2 077 739	2 129 682	2 186 314	2 240 836	2 296 819	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	2 182 825	2 237 498	2 293 435	2 350 771	2 409 540	2 469 779	2 531 623	2 594 611	2 659 682
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränterikomster)	0	0	3 390	3 438	3 484	3 781	3 833	4 473	4 555	4 636	5 088
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	244 770	250 889	257 161	263 591	270 180	276 935	283 858	290 955	298 228	305 684
3. Läneräntor (%) 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. Intäkt räntor (%) 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 kvarvarand											Ver 45,0			
DRF Obelisken 3											OBS Föreningen är rädda.			
Namn	Förnamn	Yta	Månads löst	Ranta lön inakt	Aravagn	Aravagn per m ²	Förmas värde	Total kostnad	Hyra /månad	Differens /månad	Boende-kostnads-nöjning			
												/månad	/månad	totalt
BOSTÄDER														
6/1101		70,00	49 783	2 584	2 375	407	1 054	16 741	14 235	2 506	17,00%			
6/1201		70,00	49 783	2 584	2 375	407	1 054	16 741	14 235	2 506	17,00%			
7/1202		70,00	47 976	2 700	2 258	300	1 050	13 159	11 061	2 100	16,36%			
8/1301		70,00												
8/1302		172,00												
10/1401		51,00	50 342	2 899	1 785	420	765	5 547	4 622	926	20,01%			
11/1402		147,00	48 173	3 292	4 525	402	2 276	15 464	13 255	2 209	14,78%			
12/1501		70,00	49 511	4 043	2 415	413	1 050	7 512	5 331	1 181	16,88%			
13/1502		127,00	46 648	2 219	4 300	346	1 262	13 265	10 783	2 477	22,95%			
15/1101		87,00	48 169	4 883	2 515	402	1 319	9 122	7 783	1 324	16,84%			
16/1102		48,00												
17/1201		63,00	48 174	5 002	2 882	402	1 331	9 315	7 910	1 405	17,76%			
18/1202		47,00	50 853	2 789	1 653	424	743	5 194	4 414	780	17,69%			
19/1301		89,00	45 414	6 027	2 907	404	1 355	9 379	8 017	1 352	16,99%			
20/1302		47,00	51 412	2 803	1 671	427	765	6 238	4 503	1 735	16,30%			
21/1401		88,00	48 654	5 052	3 012	406	1 310	9 373	7 862	1 511	16,22%			
22/1402		47,00	51 395	2 817	1 678	429	735	5 231	4 401	830	16,89%			
23/1501		89,00	48 983	6 077	3 027	406	1 432	8 535	8 329	1 206	14,48%			
24/1502		47,00	51 516	2 830	1 687	431	840	6 368	4 799	1 569	17,66%			
25/1601		65,00												
26/1101		59,00												
28/1102		78,00	49 370	4 493	2 678	412	1 145	8 317	6 972	1 305	20,15%			
30/1201		59,00	50 530	3 541	2 111	422	807	6 550	5 471	1 009	19,90%			
31/1202		59,00	50 530	3 541	2 111	422	807	6 550	5 471	1 009	19,90%			
32/1203		59,00	49 525	4 604	2 745	412	1 212	8 359	7 239	1 328	18,34%			
33/1301		69,00												
34/1302		89,00	49 571	4 027	2 759	314	1 317	6 702	7 607	1 065	13,06%			
35/1401		45,00												
36/1402		60,00	51 054	5 577	2 152	426	677	8 636	5 568	1 070	19,22%			
37/1403		95,00	49 615	5 498	3 278	414	1 419	10 190	8 533	1 663	16,49%			
38/1501		45,00	52 201	2 741	1 631	436	750	5 134	4 448	665	15,41%			
39/1502		60,00												
40/1503		91,00	50 358	5 349	3 187	420	1 294	9 827	7 978	1 846	23,17%			
41/1602		36,00												
42/1101		54,00												
42/1102		36,00												
44/1201		54,00	51 998	3 276	1 653	434	657	5 918	4 498	1 417	31,50%			
45/1202		38,00	53 518	2 030	1 425	450	454	4 270	3 108	1 162	37,38%			
46/1203		54,00	52 254	3 292	1 983	436	519	6 873	4 254	1 615	30,05%			
47/1302		35,00	54 187	2 402	1 432	455	465	4 319	3 228	1 091	33,81%			
48/1601		34,00	52 457	2 081	1 241	456	472	3 973	2 897	1 006	27,00%			
LOKALER														
001		58,00												
002		78,00												
3114		58,00												
46		50,00												
004		68,00												
25A		39,00												
28B		430,00												
027		30,00												
			4119,00	49 382	75 510	412		234 988	190 602	38 365	19,52%			

2016042106389

Nyckeltal alla med												Ver 46 0
BRF Obeliskan 3												
OBS Föreningen är giltig.												
Namn	Förnamn	År	M-pris insats	Ränta Mn insats	Ansavgift	Ansavgift per m ²	Förre- värds	Total kostnad	Hyra	DWrens	Bonde- kostnads- ökning	
			/månad	/månad	/månad	/månad	/månad	/månad	/månad	/månad	/månad	
BOSTADER												
5/1101			170,00	43 308	6 899	6 776	1 408	2 284	17 045	14 533	2 810 18,74%	
6/1101			70,00	48 783	3 034	2 500	430	1 004	7 548	6 278	1 270 20,33%	
7/1102			177,00	47 376	7 109	4 588	432	1 781	19 438	11 091	2 347 21,19%	
8/1101			70,00	46 028	4 034	2 573	441	1 024	7 601	5 367	1 234 19,30%	
9/1102			172,00	46 973	9 165	6 650	411	2 296	17 351	14 364	2 607 20,54%	
10/1101			51,00	50 342	2 695	1 625	453	728	6 645	4 622	1 026 22,21%	
11/1102			147,00	49 511	5 262	5 309	433	1 173	15 744	13 359	2 388 17,88%	
12/1101			70,00	49 511	4 942	2 559	445	1 009	7 650	5 331	1 319 20,89%	
13/1102			127,00	48 685	7 213	4 139	435	1 661	13 810	10 789	2 721 25,22%	
14/1101			67,00	48 169	4 889	3 142	435	1 257	9 285	7 798	1 480 19,14%	
15/1102			46,00	50 886	2 731	1 765	458	690	5 182	4 934	848 19,57%	
17/1101			68,00	48 174	5 002	3 216	433	1 203	9 484	7 910	1 574 19,90%	
18/1102			47,00	50 868	2 789	1 742	458	708	5 288	4 414	876 18,82%	
19/1101			69,00	49 414	5 027	3 231	430	1 202	9 650	8 017	1 633 19,12%	
20/1102			47,00	51 112	2 805	1 801	450	730	5 331	4 500	830 19,49%	
21/1101			69,00	49 654	5 052	3 247	438	1 246	9 645	7 862	1 683 21,40%	
22/1102			47,00	51 389	2 817	1 810	452	720	5 326	4 401	929 21,02%	
23/1101			69,00	48 633	5 077	3 263	440	1 368	9 707	8 329	1 378 18,55%	
24/1102			47,00	51 818	2 830	1 819	454	765	5 454	4 792	669 18,65%	
25/1101			69,00	46 655	5 538	2 274	420	1 089	6 901	6 307	594 9,41%	
26/1101			59,00	50 552	3 480	2 297	455	857	6 572	5 409	1 163 21,51%	
28/1102			78,00	40 370	4 493	2 697	444	1 089	6 460	6 922	1 547 23,55%	
32/1101			45,00	51 433	2 700	1 735	469	688	5 124	4 285	839 19,68%	
31/1102			60,00	50 590	3 541	2 276	455	893	6 680	5 471	1 209 22,09%	
32/1103			80,00	48 825	4 504	2 250	444	1 154	6 717	7 254	4 483 20,30%	
33/1101			60,00	60 842	3 559	2 267	457	890	6 706	5 471	1 236 22,57%	
34/1102			80,00	49 571	4 527	2 873	446	1 258	8 959	7 637	1 222 16,00%	
35/1101			45,00	51 845	2 727	1 753	467	677	5 157	4 260	687 21,05%	
36/1102			60,00	51 094	3 677	2 298	460	892	6 757	5 666	1 091 21,40%	
37/1103			95,00	49 615	5 499	3 534	446	1 350	10 363	8 533	1 830 21,65%	
38/1101			45,00	52 201	2 741	1 781	470	728	5 927	4 449	778 17,50%	
39/1102			50,00	51 345	3 594	2 310	462	843	6 747	5 433	1 314 24,15%	
40/1103			91,00	50 358	5 346	3 436	463	1 227	10 009	7 879	2 090 26,44%	
41/1102			39,00	50 595	2 248	1 444	456	574	4 266	3 669	697 18,52%	
42/1101			64,00	51 347	3 559	2 295	465	868	6 919	5 939	978 17,33%	
43/1102			34,00	53 656	2 370	1 650	465	426	4 333	3 165	1 225 39,43%	
44/1101			54,00	51 896	3 276	2 105	468	640	5 077	4 499	1 528 33,87%	
45/1102			33,00	53 818	2 380	1 535	485	424	4 351	3 108	1 243 38,69%	
46/1101			64,00	52 254	3 292	2 116	470	572	5 895	4 264	1 731 40,69%	
47/1102			98,00	54 187	3 482	1 544	489	461	4 401	3 228	1 173 35,33%	
48/1101			34,00	52 367	2 081	1 337	472	449	3 964	2 997	877 29,36%	
LOKALER												
001			56,00					0				
002			76,00					0				
3+14			56,00					0				
4b			50,00					0				
004			66,00					0				
25A			350,00					0				
26B			430,00					0				
027			30,00					0				
			4119,00	49 399		109 331	444		321 446	284 639	58 609 21,37%	

AB GÄLLAREN

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2016042106390

Fastigheten: Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Obelisk 3

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

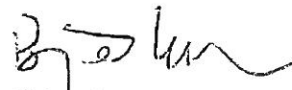
2016042106391

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Obelisk 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.

Stockholm den *14* April 2016


Daniel Hellström


Maja Johansson


Björn Larsson



Birgitta Palmertz


Anders Silfvergrip


Runo Andersson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Carl-Erik Edlund


Louise Tahlén