

Patent- och registreringsverket har denna dag  
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan för  
Bostadsrättsföreningen  
*Loket 35-36*  
i *Stockholms* kommun, betygas  
Sundsvall *136* 20 *02*

*Rose-Marie Nyström*

## EKONOMISK PLAN

för

### **Bostadsrättsföreningen Loket 35-36,**

orgnr 769600-6787

**upprättad den**

**3 juni 2002**

som registrerats ursprungligen i Stockholms län 1995-01-27

---

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna Loket 35 och 36 med adress S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2002-06-03 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal Loket 35 är 252 kvm och Loket 36 är 628 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheterna gäller stadsplan 0180-457A och KGL.BREV4P474 fastställd 1928 samt stadsplan 0180-7601A fastställd 1980.

Byggnader:

Loket 35 är bebyggt med 3 våningar ovan mark och inredd vind samt 3 stycken undervåningar i souterräng. Loket 36 är bebyggt med 6 våningar ovan mark och inredd vind samt 3 stycken undervåningar i souterräng. Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1927/28. Byggnaderna är totalrenoverade 1983/84 med bl.a nya vatten och avloppsstammar samt ny el.

Fastigheten består av 46 st bostadslägenheter, varav:

22 st om 1 rum och kök/kokvrå, c:a 1 019 m<sup>2</sup>

16 st om 2 rum och kök, c:a 1 084 m<sup>2</sup>

7 st om 3 rum och kök, c:a 621 m<sup>2</sup>

1 st om 4 rum och kök, c:a 155 m<sup>2</sup>

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 2 879 m<sup>2</sup>

Fastigheten består av 9 st lokaler om 595 m<sup>2</sup>

med entotal uthyrningsbar yta om 3 474 m<sup>2</sup>

Tax. värde:

Fastigheterna är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, med bostäder och lokaler.

Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har Loket 35 åsatts ett basvärde om totalt 9 119 000 kr fördelat mark bostad 2 306 000, byggnad bostad 3 777 000, mark lokaler 756 000 och byggnad lokal 2 280 000.

Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har Loket 36 åsatts ett basvärde om totalt 18 990 000 kr fördelat mark bostad 6 200 000, byggnad bostad 10 200 000, mark lokaler 672 000 och byggnad lokal 1 918 000.

Taxeringsvärde bostäder har uppräknats med faktor 1,58 och lokaler med faktor 1,50.

Fastighetsskatt

Skattesats 0,5 % har använts för bostäder och skattesats 1,0 % för lokaler.

Brandförsäkring:

Fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar.

Total anskaffningskostnad

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Köpeskilling      | 67.200.000 |
| Lagfart           | 1.008.000  |
| Föreningsbildning | 537.500    |
| Dispositionsfond  | 1.000.000  |
| Pantbrevskostnad  | 0          |

Total förvärvskostnad 69.745.500

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

**KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETERNA**

Fastigheterna: Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

## BRF Loket 35-36

## BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

|                                                                                | 2002                | 2003                | 2004                |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Skatter *)                                                                     | 262 006 .-          | 267 246 .-          | 272 591 .-          |
| Försäkringar                                                                   | 35 000 .-           | 35 700 .-           | 36 414 .-           |
| Fastighetsförvaltning inkl. arvoden<br>till styrelse och revisorer             | 70 000 .-           | 71 400 .-           | 72 828 .-           |
| Fastighetsskötsel                                                              | 70 000 .-           | 71 400 .-           | 72 828 .-           |
| Städning                                                                       | 60 000 .-           | 61 200 .-           | 62 424 .-           |
| Vatten och avloppsavgifter                                                     | 60 000 .-           | 61 200 .-           | 62 424 .-           |
| Elström för belysning                                                          | 45 000 .-           | 45 900 .-           | 46 818 .-           |
| Renhållning                                                                    | 45 000 .-           | 45 900 .-           | 46 818 .-           |
| Sotning                                                                        | 10 000 .-           | 10 200 .-           | 10 404 .-           |
| Kostnad för värme och varmvatten                                               | 380 000 .-          | 387 600 .-          | 395 352 .-          |
| Rep och diverse utgifter                                                       | 162 980 .-          | 166 240 .-          | 169 564 .-          |
| Driftkostnad för total uthyrbar yta på 3477 kvm<br>( Driftkostnad (270 kr/kvm) | 937 980 .-          | 956 740 .-          | 975 874 .-          |
| <b>Totalt löpande utgifter</b>                                                 | <b>1 199 986 .-</b> | <b>1 223 985 .-</b> | <b>1 248 465 .-</b> |

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                                                                                                                          | 2002              | 2003              | 2004              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fond för yttre underhåll skall inrättas enligt<br>§ 48 i stadgarna.<br>Enligt stämmobeslut avsättes arligen<br>0,3 % av taxeringsvärdet, | 131 886 .-        | 134 524 .-        | 137 214 .-        |
| <b>Totalt avsättning till fond</b>                                                                                                       | <b>131 886 .-</b> | <b>134 524 .-</b> | <b>137 214 .-</b> |

\*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering, allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvittningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 1318864,2 kr som kan kvittas mot räntekostnader.

TABELL 2

**BRF Loket 35-36**

**SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.**

**BERÄKNADE INKOMSTER:**

|                                                  | 2002                | 2003                | 2004                |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %) | 5 000 .-            | 2 500 .-            | 2 500 .-            |
| Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell 3)    | 1 454 650 .-        | 1 458 049 .-        | 1 458 966 .-        |
| Hyror för bostäder och lokaler (enl. tabell 3)   | 1 286 910 .-        | 1 312 648 .-        | 1 338 901 .-        |
| <b>Summa inkomster:</b>                          | <b>2 746 560 .-</b> | <b>2 773 197 .-</b> | <b>2 800 367 .-</b> |

**BERÄKNADE UTGIFTER:**

|                                        | 2002                | 2003                | 2004                |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Räntor (enl. tabell 4)                 | 1 414 688 .-        | 1 414 688 .-        | 1 414 688 .-        |
| Amorteringar (enl. tabell 4)           | 0 .-                | 0 .-                | 0 .-                |
| Löpande utgifter (enl. tabell 1)       | 1 199 986 .-        | 1 223 985 .-        | 1 248 465 .-        |
| Avsättning till fonder (enl. tabell 1) | 131 886 .-          | 134 524 .-          | 137 214 .-          |
| <b>Summa utgifter:</b>                 | <b>2 746 560 .-</b> | <b>2 773 197 .-</b> | <b>2 800 367 .-</b> |

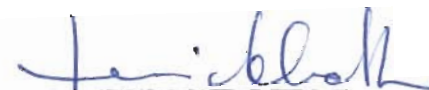
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**Loket 35-36**

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 Loket 35-36** 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 De 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.

Stockholm den 11/6 2002


  
Peter Beckman

  
Jessica Bladh

  
Jonas Danielsson

  
Henrik Kjellnäs

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
Orjan Forsgren

  
Cecilia Tahlén

TABELL 3

## BRF Loket 35-36

| Lnr             | Plan | Beskrivning | Typ          | Brf<br>yta<br>m <sup>2</sup> | Ej brf<br>yta<br>m <sup>2</sup> | Andel<br>% | Insats     | Ars-<br>avgift | Hyror     |           |
|-----------------|------|-------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|------------|------------|----------------|-----------|-----------|
| <b>BOSTÄDER</b> |      |             |              |                              |                                 |            |            |                |           |           |
| 2001            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8196     | 819 234    | 0              | 26 469    |           |
| 2002            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8196     | 819 234    | 0              | 26 469    |           |
| 2003            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8394     | 828 165    | 0              | 26 757    |           |
| 2004            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8394     | 828 165    | 0              | 26 757    |           |
| 2005            | Bv   | 1 Rok       | BOSTAD       | 49,0                         | 0,0                             | 1,9649     | 884 645    | 0              | 28 582    |           |
| 2006            | 1 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,6997     | 1 215 506  | 0              | 39 271    |           |
| 2007            | 1 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 59,0                            |            |            | 0              | 61 452    |           |
| 2008            | 1 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 72,0                         | 0,0                             | 2,7124     | 1 221 189  | 0              | 39 456    |           |
| 2009            | 2 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,6997     | 1 215 506  | 0              | 39 271    |           |
| 2010            | 2 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 59,0                         | 0,0                             | 2,3990     | 1 080 117  | 0              | 34 897    |           |
| 2011            | 2 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 72,0                         | 0,0                             | 2,7124     | 1 221 189  | 0              | 39 456    |           |
| 2012            | 3 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 64,0                         | 0,0                             | 2,4983     | 1 124 824  | 0              | 36 341    |           |
| 2013            | 3 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 64,0                         | 0,0                             | 2,4983     | 1 124 824  | 0              | 36 341    |           |
| 2021            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8015     | 811 115    | 0              | 26 205    |           |
| 2022            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 77,0                         | 0,0                             | 2,4694     | 1 111 782  | 0              | 35 921    |           |
| 2023            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8609     | 837 858    | 0              | 27 070    |           |
| 2024            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 77,0                         | 0,0                             | 2,4978     | 1 124 570  | 0              | 36 334    |           |
| 2025            | Tr   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,8807     | 846 738    | 0              | 27 358    |           |
| 2026            | Bv   | 1 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 53,0                            |            |            | 0              | 55 644    |           |
| 2027            | 1 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 89,0                         | 0,0                             | 3,2366     | 1 457 207  | 0              | 47 081    |           |
| 2028            | 1 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 38,0                         | 0,0                             | 1,7549     | 790 106    | 0              | 25 528    |           |
| 2029            | 1 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 40,0                         | 0,0                             | 1,8036     | 812 028    | 0              | 26 236    |           |
| 2030            | 1 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,6908     | 1 211 497  | 0              | 39 142    |           |
| 2031            | 2 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 89,0                         | 0,0                             | 3,2690     | 1 471 771  | 0              | 47 552    |           |
| 2032            | 2 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 38,0                            |            |            | 0              | 44 952    |           |
| 2033            | 2 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 40,0                            |            |            | 0              | 46 200    |           |
| 2034            | 2 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,7178     | 1 223 625  | 0              | 39 534    |           |
| 2035            | 3 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 89,0                         | 0,0                             | 3,3013     | 1 486 335  | 0              | 48 022    |           |
| 2036            | 3 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 38,0                         | 0,0                             | 1,7900     | 805 888    | 0              | 26 038    |           |
| 2037            | 3 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 40,0                         | 0,0                             | 1,8397     | 828 267    | 0              | 26 761    |           |
| 2038            | 3 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,7447     | 1 235 703  | 0              | 39 926    |           |
| 2039            | 4 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 89,0                         | 0,0                             | 3,3337     | 1 500 949  | 0              | 48 494    |           |
| 2040            | 4 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 38,0                         | 0,0                             | 1,8075     | 813 804    | 0              | 26 293    |           |
| 2041            | 4 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 40,0                         | 0,0                             | 1,8577     | 836 386    | 0              | 27 023    |           |
| 2042            | 4 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 71,0                         | 0,0                             | 2,7716     | 1 247 831  | 0              | 40 317    |           |
| 2043            | 5 Tr | 4 Rok       | BOSTAD       | 155,0                        | 0,0                             | 5,8298     | 2 624 759  | 0              | 84 803    |           |
| 2044            | 5 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 38,0                            |            |            | 0              | 44 952    |           |
| 2045            | 5 Tr | 1 Rok       | BOSTAD       | 40,0                         | 0,0                             | 1,8757     | 844 506    | 0              | 27 285    |           |
| 2046            | 5 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 0,0                          | 66,0                            |            |            | 0              | 65 460    |           |
| 2047            | 6 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 62,0                         | 0,0                             | 2,5753     | 1 159 483  | 0              | 37 462    |           |
| 2048            | Bv   | 1 Rok       | BOSTAD       | 47,0                         | 0,0                             | 1,9005     | 855 670    | 0              | 27 646    |           |
| 2049            | Bv   | 3 Rok       | BOSTAD       | 91,0                         | 0,0                             | 3,1526     | 1 419 351  | 0              | 45 859    |           |
| 2050            | 1 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 70,0                         | 0,0                             | 2,6632     | 1 199 064  | 0              | 38 740    |           |
| 2051            | 1 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 87,0                         | 0,0                             | 3,2038     | 1 442 440  | 0              | 46 604    |           |
| 2052            | 2 Tr | 2 Rok       | BOSTAD       | 70,0                         | 0,0                             | 2,6632     | 1 199 064  | 0              | 38 740    |           |
| 2053            | 2 Tr | 3 Rok       | BOSTAD       | 87,0                         | 0,0                             | 3,2038     | 1 442 440  | 0              | 46 604    |           |
| <b>LOKALER</b>  |      |             |              |                              |                                 |            |            |                |           |           |
| 6041            | Bv   | 0           | 0 KONTOR     | 0,0                          | 45,0                            |            |            | 0              | 77 340    |           |
| 6048            | Bv   | 0           | 0 BUTIK      | 0,0                          | 188,0                           |            |            | 0              | 282 072   |           |
| 6049            | Bv   | 0           | 0 RESTAURANG | 0,0                          | 92,0                            |            |            | 0              | 124 620   |           |
| 6042            | Bv   | 0           | 0 BUTIK      | 0,0                          | 30,0                            |            |            | 0              | 34 260    |           |
| 6043            | Bv   | 0           | 0 BUTIK      | 0,0                          | 75,0                            |            |            | 0              | 156 240   |           |
| 6044            | Bv   | 0           | 0 KONTOR     | 0,0                          | 61,0                            |            |            | 0              | 101 916   |           |
| 6045            | Bv   | 0           | 0 KONTOR     | 0,0                          | 45,0                            |            |            | 0              | 81 978    |           |
| 6046            | Bv   | 0           | 0 KONTOR     | 0,0                          | 30,0                            |            |            | 0              | 57 000    |           |
| 6047            | Bv   | 0           | 0 KONTOR     | 0,0                          | 29,0                            |            |            | 0              | 52 824    |           |
|                 |      |             |              | 2588,0                       | 889,0                           | 100,000    | 45 022 835 | 0              | 1 454 645 | 1 286 910 |

TABELL 4.1

## BRF Loket 35-36

## FINANSIERINGSPLAN 2002

## FINANSIERING

| Långgivare              | Belopp            | Ränta (%) | Ränta(kr)        | Amort.(kr) | Löptid |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|------------|--------|
| Ny bank 1               | 9 500 000         | 6,25      | 593 750          | 0          | 5 år   |
| Ny bank 2               | 9 500 000         | 5,75      | 546 250          | 0          | 2 år   |
|                         | 5 722 665         | 4,80      | 274 688          |            | rörigt |
| <b>Totalt</b>           | <b>24 722 665</b> |           | <b>1 414 688</b> | <b>0</b>   |        |
| <b>Egenfinansiering</b> |                   |           |                  |            |        |
| Insatser och            | 45 022 835        |           |                  |            |        |
| Upplåtelseavgifter      | 0                 |           |                  |            |        |
| <b>Totalt</b>           | <b>45 022 835</b> |           |                  |            |        |
| <b>Summa totaler:</b>   | <b>69 745 500</b> |           |                  |            |        |

## KOSTNADSKALKYL AVSEENDE FÖRVÄRVET

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| BOTTENLAN                 | 0 kr                 |
| KONTANT<br>(till säljare) | 67 200 000 kr        |
| KÖPESKILLING              | 67 200 000 kr        |
| FÖRENINGSBILDNING         | 537 500 kr           |
| LAGFART                   | 1 008 000 kr         |
| DISPOSITIONSFOND          | 1 000 000 kr         |
| <b>FÖRVÄRVSKOSTNAD</b>    | <b>69 745 500 kr</b> |

TABELL 4.2

## BRF Loket 35-36

## FINANSIERINGSPLAN 2003

| Långivare     | Belopp            | Ränta (%) | Ränta(kr)        | Amort.(kr) | Löptid  |
|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------|---------|
| Ny bank 1     | 9 500 000         | 6,25      | 593 750          | 0          | 4 år    |
| Ny bank 2     | 9 500 000         | 5,75      | 546 250          | 0          | 1 år    |
|               | 5 722 665         | 4,80      | 274 688          | 0          | rörligt |
|               | 0                 |           |                  |            |         |
| <b>Totalt</b> | <b>24 722 665</b> |           | <b>1 414 688</b> | <b>0</b>   |         |

## FINANSIERINGSPLAN 2004

| Långivare     | Belopp            | Ränta (%) | Ränta(kr)        | Amort.(kr) | Löptid  |
|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------|---------|
| Ny bank 1     | 9 500 000         | 6,25      | 593 750          | 0          | 3 år    |
| Ny bank 2     | 9 500 000         | 5,75      | 546 250          | 0          | 0 år    |
|               | 5 722 665         | 4,80      | 274 688          | 0          | rörligt |
|               | 0                 |           |                  |            |         |
| <b>Totalt</b> | <b>24 722 665</b> |           | <b>1 414 688</b> | <b>0</b>   |         |

## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 §, bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Loket 35-36 med**

fastigheterna **Loket 35 och 36** med adress S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm, Stockholms län,, Stockholms län, samt, får härmed avge följande intyg.


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

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.

Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den 2002-06-11

  
Orjan Forsgren

  
Hans Biverstahl

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