

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Loket 16, org.nr. 769606-4687

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter etc
- F. Besiktningsprotokoll
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

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

Loket 16 i Stockholm

i.....kommun, betygas

Sundsvall.....12/3.....2002

Martina Ljung

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Loket 16 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att förvärva fastigheten Loket 16 i Stockholm och åt sina medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

På fastigheten befintlig byggnad, som uppfördes 1928, innehåller 46 bostadslägenheter samt 3 lokaler. Bostadslägenheterna är för närvarande upplåtna med hyresrätt, men enligt förhandsundersökning önskar minst 2/3 - delar av nuvarande hyresgäster lägenheterna upplåtna med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt till befintliga hyresgäster skall göras så snart sådan upplåtelse lagligen kan ske.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställningar om beslut i berörda avseende skall omgående inges efter undertecknande av köpeavtal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om anskaffningskostnaden på det köpekontrakt som delgivits föreningen genom säljarens försorg med tillägg för med förvärvet sammanhängande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga driftkostnader m m är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande juni månad 2001.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	kv Loket 16
Adress:	Torsgatan 27, Atlasgatan 4, Stockholm
Tomtens areal:	832 kvm , fri och egen grund
Byggnadens utformning:	Två sammanbyggda 6-plans bostadshus med källare, vind och souterrainvåning i den ena delen

Byggnaden är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp, gas, el, tele och fjärrvärme.

Gemensamma anordningar

Kodlås
Ventilation, självdrag
Trapp- och ytterbelysning
Hiss
Kabel-TV
Undercentral för värme och varmvatten
Elcentral

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga
Cykel- och barnvagnsrum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor på gården
Sopförvaringskärl

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd belägna på vinden och i källaren

övrigt hänvisas till besiktningsprotokoll under rubriken F

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

LOKET 16

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

	Kronor	Kr/kvm
Köpeskilling	42 000 000	12 651
Ombyggnadskostnad & reserv	15 590 672	4 696
Lagfarts-, intecknings- och förenings- bildningskostnad	<u>1 440 000</u>	<u>434</u>
Summa anskaffningskostnad	59 030 672	17 780

Finansieras genom lån	24 000 000
Insatser	<u>35 030 672</u>
	<u>59 030 672</u>

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader*

Lån om kronor	24 000 000	
räntesats	5%	1 200 000

Driftskostnader

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000	
Rep. & underhåll övrigt	50 000	
El, bränsle & VA	445 000	
Renhållning	110 000	
Fastighetsskötsel o. dyl.	50 000	
Fastighetsförvaltning	110 000	
Övr. arvoden	90 000	
Försäkringar	10 000	
Fastighetsskatt	210 000	
Övrigt	65 000	1 190 000

Schablonskatteunderlag 3 % av tax.v.	1 110 000	(Tax.v. 2002: 37 mkr)
- räntekostnader	-1 200 000	
+ ränteintäkter	<u>50 000</u>	
Schablonskatt 28 % av	-40 000	<u>0</u> (Neg. underlag = skatt 0)
Summa årliga kostnader		2 390 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hysesintäkter bostäder**	214 272
Hysesintäkter lokaler	527 000
Ränteintäkter	50 000
Årsavgifter	<u>1 598 728</u>
Summa årliga intäkter	2 390 000

* Kapitalkostnaderna är oförändrade de tre första åren.

** Hysesintäkter bostäder beräknas öka med ca 160 000 kr/år efter ombyggnaden, vilket ger möjlighet att sänka årsavgiften med i snitt ca 65 kr/kvm för bostadsrättslägenheterna.

LOKET 16

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, ETC

Lägenhet nr	Våning/ antal tr.	Lägenhets- yta, m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats, kr	Andelstal, %	Årsavgift, kr	Årshyror, kr
101		133	Lokal				80 000
102		183	Lokal				182 000
201		294	Lokal				265 000
153	5	28	1 ROKV	443 040	1,350	23 861	
113	1	29	1 ROKV	427 252	1,372	24 234	
123	2	29	1 ROKV	440 012	1,372	24 234	
133	3	29	1 ROKV	0	1,372	0	25 836
143	4	29	1 ROKV	453 062	1,372	24 234	
252	5 balkong	31	1 ROKV	530 508	1,414	24 980	
222	2	36	2 ROK	546 222	1,604	28 336	
242	4	36	1 ROK	562 422	1,604	28 336	
232	3	36	1 ROKV	546 222	1,519	26 844	
212	1	37	2 ROKV	545 115	1,625	28 709	
243	4	46	1 ROK	704 800	1,815	32 064	
253	5 balkong	37	1 ROK	625 445	1,625	28 709	
112	1	44	1 ROK	635 045	1,773	31 318	
142	4	44	1 ROK	674 205	1,773	31 318	
213	1	46	1 ROK	663 911	1,815	32 064	
223	2	46	2 ROK	0	1,815	0	40 992
203	bv	47	1 ROK	0	1,836	0	40 944
234	3	48	2 ROKV	713 896	1,857	32 810	
254	5 balkong	51	2 ROK	831 665	1,920	33 928	
103	-1	60	2 ROK	700 370	2,216	39 148	
104	-1	60	2,5 ROK	700 370	2,216	39 148	
105	bv	60	2 ROK	0	2,216	0	55 020
251	5 balkong	60	3 ROK	929 370	2,216	39 148	
214	1	63	2 ROK	865 169	2,279	40 266	
224	2	63	2 ROK	0	2,279	0	51 480
244	4	63	2 ROK	921 239	2,279	40 266	
204	bv	65	2 ROK	867 750	2,321	41 012	
233	3	65	2 ROK	921 235	2,321	41 012	

Årshyror efter ombyggn. kr	Insats, kr justerad*
54 324	46 200
55 173	16 240
55 173	29 000
55 173	0
55 173	42 050
56 871	91 150
64 510	36 000
64 510	52 200
61 115	36 000
65 359	20 720
72 998	52 900
65 359	101 050
71 301	11 440
71 301	50 600
72 998	11 960
72 998	0
73 847	0
74 696	33 600
77 243	108 850
89 126	-150 000
89 126	-150 000
89 126	0
89 126	79 000
91 672	-27 720
91 672	0
91 672	28 350
93 370	-53 485
93 370	0

Andelstal

122	2	67	2 ROK	949 580	2,363	41 758
132	3	67	2 ROK	949 580	2,363	41 758
152	5	67	2 ROK	993 130	2,363	41 758
221	2	69	3 ROK	977 926	2,511	44 368
231	3	69	3 ROK	977 929	2,511	44 368
241	4	69	3 ROK	1 008 976	2,511	44 368
211	1	69	2 ROK	947 566	2,406	42 503
154	5 balkong	73	3 ROK	1 122 067	2,595	45 859
151	5 balkong	75	3 ROK	1 151 713	2,638	46 605
131	3	80	3 ROK	1 081 827	2,743	48 469
114	1	83	3 ROK	1 085 876	2,807	49 587
121	2	83	3 ROK	1 122 396	2,807	49 587
124	2	83	3 ROK	1 122 396	2,807	49 587
134	3	83	3 ROK	1 122 396	2,807	49 587
144	4	83	3 ROK	1 159 746	2,807	49 587
205	bv	92	4 ROK	1 168 399	3,081	54 435
111	1	105	4 ROK	1 373 698	3,355	59 281
141	4	105	4 ROK	1 467 148	3,355	59 281
		3 320		35 030 674	100,000	1 598 728
						741 272

Yta exkl. hyresrätter 2 465
(= Yta samtl. bostadsrätter)

Snitt kr/kvm Summa andelstal
14 173 samtl. bost.rätter
vid fast.förvärvet
90,483

Lägenhetsstorlek, kvm Justering insats, kr/kvm
28-37 1 000
44-51 700
60-75 0
80-105 -650

Insatser är föreslagna med snitt kr/kvm som ovan anges samt tillägg för små lägenheter och avdrag för stora lägenheter eftersom man normalt får betala mer per kvm för små lägenheter än för större. Hänsyn har tagits till lägenhetens läge/våningsplan i huset och ev. tillgång till balkong. Andelstalen, som används för att fastställa årsavgiften, har satts med en normalhyra som bas. Andelstalet styr årsavgiften som skall täcka föreningens driftskostnader.

Tillägg insats kr/lgh
Balkong 40 000

Våning Justering insats,kr/kvm
5 650
4 450
3 0
2 0
1 -440
bv -823
-1 -2 500

95 068	0
95 068	0
95 068	43 550
101 009	0
101 009	0
101 009	31 050
96 765	-30 360
104 405	87 450
106 102	88 750
110 346	-52 000
112 893	-90 470
112 893	-53 950
112 893	-53 950
112 893	-53 950
112 893	-16 600
123 928	-135 502
134 962	-114 450
134 962	-21 000
4 022 548	94 673

_OKET 16

3BOENDEKOSTNADSKALYL Ränta på lån till insatsen 5,5%

nr	Lägenhets- yta, m²	Innehavare/ hyresgäst	Insats, kr 1)	Låneränta, kr/lår 2)	Skatteredukt. 30 % av rta 3)	Årsavgift, kr 4)	Boendekostn. kr/lår 5)	Boendekostn. kr/mån 5)	Månadshyra, kr	
									som hyresrätt e. ombyggnad 6)	Förändring boende- kostn. % 7)
153	28	BENDRIK	443 040	24 367	-7 310	23 861	40 918	3 410	4 527	-24,68
113	29	KINDELL	427 252	23 499	-7 050	24 234	40 684	3 390	4 598	-26,26
123	29	JANSSON A	440 012	24 201	-7 260	24 234	41 175	3 431	4 598	-25,37
133	29	ÖSTRÖM	0	0	0	0	0	0	4 598	-100,00
143	29	ANDERHAG	453 062	24 918	-7 476	24 234	41 677	3 473	4 598	-24,46
252	31	MALMSTEN	530 508	29 178	-8 753	24 980	45 405	3 784	4 739	-20,16
222	36	WIKBERG	546 222	30 042	-9 013	28 336	49 365	4 114	5 376	-23,48
242	36	AHRHOLT	562 422	30 933	-9 280	28 336	49 989	4 166	5 376	-22,51
232	36	ERIKSSON E	546 222	30 042	-9 013	26 844	47 874	3 989	5 093	-21,67
212	37	AXBERG WINBE	545 115	29 981	-8 994	28 709	49 695	4 141	5 447	-23,97
243	46	DAHL G	704 800	38 764	-11 629	32 064	59 199	4 933	6 083	-18,90
253	37	DJILLALI-MERZ	625 445	34 399	-10 320	28 709	52 788	4 399	5 447	-19,23
112	44	FALK	635 045	34 927	-10 478	31 318	55 768	4 647	5 942	-21,79
142	44	PERSSSON AND	674 205	37 081	-11 124	31 318	57 275	4 773	5 942	-19,67
213	46	DAHL H	663 911	36 515	-10 955	32 064	57 624	4 802	6 083	-21,06
223	46	NEVALAINEN	0	0	0	0	0	0	6 083	-100,00
203	47	WIDÉN	0	0	0	0	0	0	6 154	-100,00
234	48	THOMÉ	713 896	39 264	-11 779	32 810	60 295	5 025	6 225	-19,28
254	51	DEVELL	831 665	45 742	-13 722	33 928	65 948	5 496	6 437	-14,62
103	60	HELGESSON	700 370	38 520	-11 556	39 148	66 112	5 509	7 427	-25,82
104	60	ERICSSON PAT	700 370	38 520	-11 556	39 148	66 112	5 509	7 427	-25,82
105	60	TOLLSTEN	0	0	0	0	0	0	7 427	-100,00
251	60	WESTIN	929 370	51 115	-15 335	39 148	74 929	6 244	7 427	-15,93
214	63	STOCKBLAD	865 169	47 584	-14 275	40 266	73 575	6 131	7 639	-19,74
224	63	PETTERSSON A	0	0	0	0	0	0	7 639	-100,00
244	63	OLHAGEN	921 239	50 668	-15 200	40 266	75 734	6 311	7 639	-17,39
204	65	NYLANDER	867 750	47 726	-14 318	41 012	74 421	6 202	7 781	-20,30

Boendekalkyler

Lägenhet nr	Lägenhets- yta, m²	Innehavare/ hyresgäst	Insats, kr 1)	Låneränta, kr/år 2)	Skatteredukt. 30 % av rta 3) kr 4)	Årsavgift, kr/år 5)	Boendekostn. kr/mån 5)	Månadshyra, kr		Förändring boende- kostn. % 7)
								som hyresrätt e. ombyggnad 6)	boende- kostn. % 7)	
233	65	FREDRIKSSON	921 235	50 668	-15 200	41 012	76 480	6 373	7 781	-18,09
122	67	BALAZS	949 580	52 227	-15 668	41 758	78 317	6 526	7 922	-17,62
132	67	KJELLQVIST	949 580	52 227	-15 668	41 758	78 317	6 526	7 922	-17,62
152	67	EKMAN	993 130	54 622	-16 387	41 758	79 993	6 666	7 922	-15,86
221	69	WESTERBERG	977 926	53 786	-16 136	44 368	82 018	6 835	8 417	-18,80
231	69	SJÖBLOM	977 929	53 786	-16 136	44 368	82 018	6 835	8 417	-18,80
241	69	EKROTH	1 008 976	55 494	-16 648	44 368	83 213	6 934	8 417	-17,62
211	69	NILSSON M	947 566	52 116	-15 635	42 503	78 985	6 582	8 064	-18,37
154	73	GREN	1 122 067	61 714	-18 514	45 859	89 059	7 422	8 700	-14,70
151	75	ANDERSSON E	1 151 713	63 344	-19 003	46 605	90 946	7 579	8 842	-14,28
131	80	SKOGLUND	1 081 827	59 500	-17 850	48 469	90 119	7 510	9 196	-18,33
114	83	GRANBERG	1 085 876	59 723	-17 917	49 587	91 394	7 616	9 408	-19,04
121	83	STIBRANT	1 122 396	61 732	-18 520	49 587	92 800	7 733	9 408	-17,80
124	83	BATALOV	1 122 396	61 732	-18 520	49 587	92 800	7 733	9 408	-17,80
134	83	HALLIN	1 122 396	61 732	-18 520	49 587	92 800	7 733	9 408	-17,80
144	83	WINTHER ERLA	1 159 746	63 786	-19 136	49 587	94 238	7 853	9 408	-16,52
205	92	BOHMAN	1 168 399	64 262	-19 279	54 435	99 418	8 285	10 327	-19,78
111	105	EGNEFORS	1 373 698	75 553	-22 666	59 281	112 169	9 347	11 247	-16,89
141	105	HJELM	1 467 148	80 693	-24 208	59 281	115 766	9 647	11 247	-14,22
			35 030 674	1 926 687	-578 006	1 598 728	2 947 409	245 617	335 212	-26,73

- 1) Föreslagen insats för resp. lägenhet.
- 2) Antagen ränta på medlemmens lån till insatsen.
- 3) Varje person erhåller skattereduktion med 30 % på betalda räntor.
- 4) I stället för hyra betalar varje medlem en årsavgift till bostadsrättsföreningen. Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader för fastighetens drift, räntor, skatter o dyl.
- 5) Boendekostnad för bostadsrättshavare motsvarar summan av ränta ,skattereduktion och årsavgift.
Kronor per år resp. kronor per månad.
- 6) Bedömd hyra efter ombyggnad för de som ej väljer att gå med i brf och köpa sin lägenhet.
- 7) Skillnad i boendekostnad för bostadsrättshavare jämfört med de som är kvar som hyresgäster efter ombyggnad.

F. BESIKNINGSPROTOKOLL

Se bilaga 1.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m.

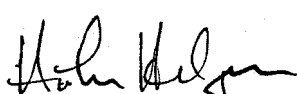
Årsavgiften skall beräknas så, att den i förhållande till andelstalet kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

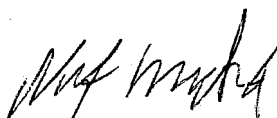
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfonder.

2. Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej, däremot har restaurangen ett föreläggande att iordningställa fettavskiljare.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm i juni 2001



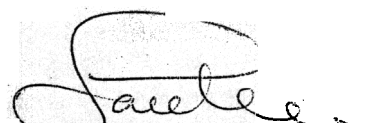
Håkan Helgesson



Ulf Skoglund



Per-Erik Ekroth



Sara Persson

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Se bilaga 2.

BESIKTNINGSPROTOKOLL AVSEENDE FASTIGHETEN LOKET 16, STOCKHOLM

Till grund för besiktningsprotokollet ligger besiktning av fastigheten under en förvaltningsperiod, som sträcker sig mellan åren 1993-2001, byggnadsnämndshandlingar samt övriga relevanta handlingar rörande fastigheten.

BYGGNADSBESKRIVNING

<i>Byggnadsår</i>	1928
<i>Byggnadstyp</i>	Flerfamiljshus i 6 och 7 våningar samt källar- och vindsplan.
<i>Areor</i>	Totalt 2710 m ² bostäder samt 620 m ² lokaler. I källarplanet finns därutöver en förrådslokal.
<i>Bostadslägenheter</i>	46 bostadslägenheter
<i>Lokaler</i>	3 lokaler
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Källarvåning: Undercentral till fjärrvärme, tvättstuga, elcentral, förrådslokal, lägenhetsförråd, cykelrum med WC. Vindsvåning: Lägenhetsförråd. Vindsplanet är inredningsbart om stadsplanen tillåter det.
<i>Lägenhetsutrustning</i>	Varierande utrustningsstandard. För normallägenheten gäller följande: Kök: Gasspis, kyl eller kyl/frys, rostfri diskbänk, plastmatta. Inredning och utrustning är i varierande åldrar. Vissa kök har låga diskbänkar. Badrum: Fristående badkar eller duschplats, WC, tvättställ. Varierande standard och höjd på kakel, resterande målad puts. Sanitetsutrustningen i varierande åldrar. Golvbeläggning: Ekparkett i sällskapsrum. I övrigt slipade trägolv/linoleum/plastmatta.

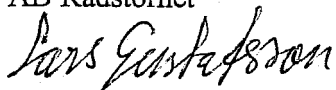
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme från stadens nät. Värmedistribution genom termostatreglerade vattenburna radiatorer. Variatorautomatik.
<i>Tvättutrustning</i>	2 st tvättmaskiner och 1 st torkskåp 120 cm cirka 15 år gamla, 1 st torktumlare cirka 10 år gammal och 1 st torkskåp 60 cm cirka 4 år gammal. Behov av upprustning.
<i>Undergrund</i>	Antagligen berg men ej undersökt.
<i>Grundläggning</i>	Grundmurar av betong samt betongpålar till berg.
<i>Stomme</i>	Murverk av tegel.
<i>Bjälklag över källare</i>	Betong mellan järnbalkar.
<i>Bjälklag, övriga</i>	Träbjälklag med fyllning, eventuellt förstärkt med stålbalkar.
<i>Takkonstruktion</i>	Takstolar av trä.
<i>Yttertak</i>	Plåt, skivtäckning.
<i>Fasader</i>	Putsade.
<i>Fönster</i>	2-glas kopplade med träbågar.
<i>Trapphus</i>	Plan- och stegbeläggning av sten. Väggar i målad puts. 2-glas kopplade fönster. 1 st i vardera trapphuset (kapacitet 3 pers.) Planteringar efter fasad. Övriga ytor belagda med cementplattor.
<i>Sophantering</i>	Soptunnor utomhus mot Atlasgatan 4.
<i>Övrigt</i>	Självdra ventilation. El, gas, vatten och avlopp från stadens nät. Centralantenn, kabel-TV (ComHem).

FÖLJANDE NOTERADES VID BESIKTNINGEN:

<i>Tak</i>	Taket på Atlasgatan 4 i bra kondition. Takfoten bytt 1999. Taket på Torsgatan 27 i sämre skick. Bör bytas på sikt.
<i>Altaner</i>	Normalt skick men läckage mellan fasad och betongplattan.
<i>Fasader</i>	Fasaderna i normalt skick , hela men smutsiga.
<i>Fönster</i>	Fönstren mot Torsgatan 27 är målade 1998-99. Övriga fönster är i behov av målning.
<i>VA-stammar</i>	Stammarna är i dåligt skick. Vissa delar bytta.
<i>El</i>	En elstigare på Torsgatan 27 är bytt. Övrigt är det gammalt original som bör bytas ut.
<i>Trapphus</i>	Behov av uppfräschning.
<i>Källarvåning</i>	Rörstråken avseende avlopp och vatten samt värmerörens avstängningsventiler är i dåligt skick.
<i>Hissar</i>	Hissarna är äldre original. Antagligen renoveringsbehov inom 5 år.
<i>Värmesystemet</i>	Hela fjärrvärmecentralen är cirka 20 år gammal. Expansionskärl är bytt 1999.

Stockholm den 20 juni 2001

AB Rådstornet



Lars Gustafsson
Byggnadsingenjör

H. Intyg enl 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Loket 16 i Stockholm, org nr 769606-4687, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

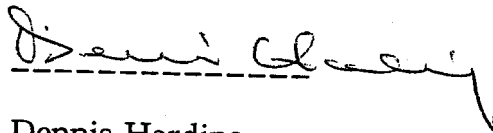
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-02-04



Arne Göthlin
Bygg. ing SBR



Dennis Harding
Advokat

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