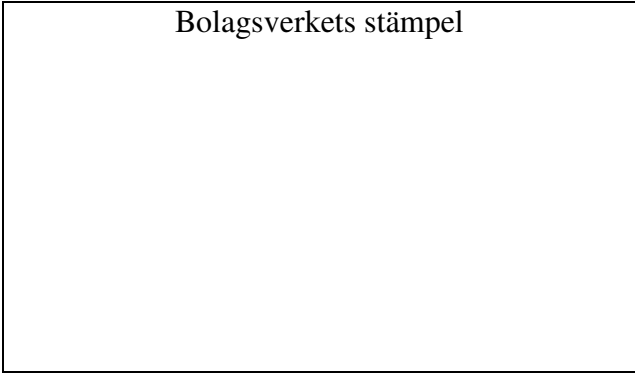


# Ekonomisk Plan

- Bostadsföreningen Åttan med organisationsnummer: 769605-9570 -

Bolagsverkets stämpel



Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

|   |  |   |
|---|--|---|
| A | Allmänna förutsättningar .....           | 3 |
| B | Beskrivning av fastigheten .....         | 4 |
| C | Beräkning av föreningens kostnader ..... | 5 |
| D | Ekonomisk prognos.....                   | 6 |
| E | Särskilda förhållanden .....             | 7 |

## **A Allmänna förutsättningar**

BF Åttan som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. BF Åttan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614).har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens drift under 2011.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar och kända förhållanden i januari månad 2012. Kostnader för nödvändigt underhåll framgår av långsiktig uh-plan.

Förutsättningar för denna ekonomiska plan föreligger således enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

## **B Beskrivning av fastigheten**

Fastigheten innehas med tomträtt.

Fastighetsbeteckning: Nejlikan 4

Kommun: Stockholms kommun

Husbeskrivning: 2 huskroppar med en innegård. 5 våningar med bottenplan. 3 st etagelägenheter har byggts under de senaste tio åren.

Adress: Hagagatan 8 och 8 A, 113 48 STOCKHOLM

Markareal: 696 kvm

Antal lägenheter: 36 st ( varav två etagelägenheter är under iordningsställande 2012 )

Lägenhetsbeskrivning: Varje lägenhet är utrustad med kylskåp, frys, spis, wc-stol, handfat och dusch.

Övriga uthyrningsobjekt: 2 affärslokaler

Boyta: 1461 kvm

Byggnadsår: 1905

Förvärsår: Bostadsföreningen Åttan köpte fastigheten 1920-02-02. Innegården renoverades 2009

Stomme: Tegel

Källare: Ja, tegel

Mellanbjälklag: Träbalkar

Vindsbjälklag: Trä

Balkonger: Armerad betongplatta, räcken i metall

Fasader: Tegel med fasadputs

Yttertak: Plåt

Entréer, trapphus: Trapp- och golvbeläggning: Sten  
Väggar och tak: Målade.

Tvättstugor: Ja, tre st i källaren

Lägenhetsförråd: Ja, i källaren och på vinden (två per lägenhet)

Sophantering: Sopnedkast på innegården

Gård: Asfalterad innegård

Värmesystem: Vattenburen, fjärrvärme

Ventilationssystem: Mekanisk frånluft

Övrigt: Cykelrum och undercentral med fjärrvärme i källaren

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med en styrelseansvarsdel.

Taxeringsvärde: 29 144 000 kr

Byggnadsvärde: 12 144 000 kr

Markvärde: 17 000 000 kr

## C Beräkning av föreningens kostnader

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Hushållsel                       | 24 000         |
| Elvärme                          | 8 000          |
| Annan uppvärmning                | 211 000        |
| Sotning                          | 5 000          |
| Vatten och avlopp                | 30 000         |
| Fastighetskatt / kommunal avgift | 57 000         |
| Städning                         | 52 500         |
| Sophantering                     | 17 500         |
| Snöröjning inkl tösalt           | 24 430         |
| Rep & underhåll utomhusmiljö     | 21 820         |
| Rep och underhåll av fastighet   | 66 080         |
| Rep&underh av tvättstuga mm      | 34 390         |
| Fastighetsförsäkringspremier     | 15 150         |
| Övr fastighetskostnader          | 2 250          |
| Förbrukningsinventarier          | 8 370          |
| Ersättningar till revisor        | 18 230         |
| Förvaltn kostn mm                | 87 540         |
| IT-tjänster & kabel-TV           | 8 740          |
| Konsultarvoden                   | 43 750         |
| Bankkostnader                    | 1 540          |
| Föreningsavgifter                | 5 740          |
| <b>Summa</b>                     | <b>743 030</b> |



|                      |     |
|----------------------|-----|
| Ränteantagande:      | 4 % |
| Inflationsantagande: | 2 % |

## **E Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga belopp som ovan angivits och årsavgift som likaledes angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret för skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
3. Årsavgifter skall alltid erläggas månadsvis i förskott.
4. Den till berörda bostadsrättslägenheter hörande tomten skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, i gott skick enligt föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavare bör ha en giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
8. Drifstkostnaderna i planen är erfarenhetsvärden från 2011. Kapitalkostnaden är beräknad med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten för planens upprättande. De slutliga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
9. Ommålning av yttertak samt plåt på gårdsmurar, montering av snöras skydd och takstegar kommer att kosta ca 130 000 kr plus moms. Detta arbete beräknas starta till våren 2012.
10. Ny inköp/byte av transporthiss till källaren som sophanteringsbolaget använder skall ske. Kostnaden bedöms till ca 100 000 kr. Mindre ombyggnadsförbättringar som sopbolaget haft synpunkter på i källaren beräknas starta i januari 2012.
11. Renovering av fastighetens fönster ca 1 100 000 kr beräkna ske till våren 2012.
12. Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar ca 1 100 000 kr som skall delfinansieras av intäkt vid försäljning av etaglägenhetsbygge då föreningen sålt en råvind. Bf Åttan får 900 000 kr för råvinden. Det kommer inte att skapas några nya lägenheter. Två lägenheter högst upp i gårdshuset blir etagelägenheter på ca 60 kvm/st. Bygge av dessa etagelägenheter beräknas starta i januari/februari och vara klart i maj-juni 2012.
13. Bf Åttan behöver ta lån på ytterligare ca 1 500 000 kronor under 2012 vilket ökar räntekostnaderna enligt denna plan.

**Stockholm den 23 februari 2012**

Richard Ahlsröd  
Ordförande

Kassör

Sekreterare