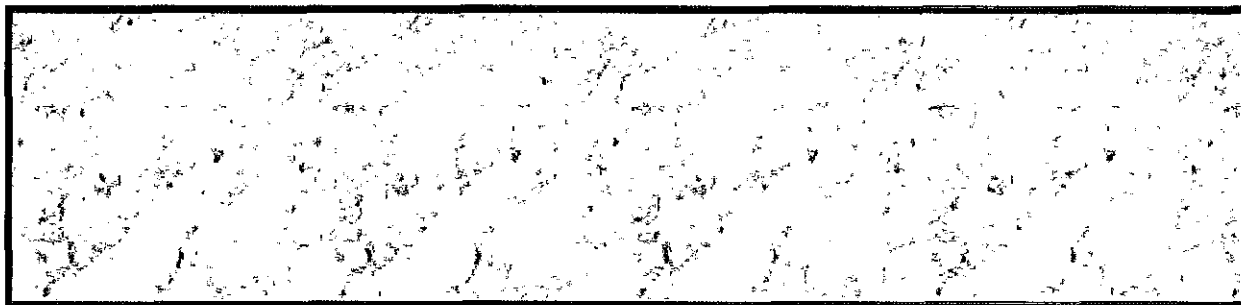


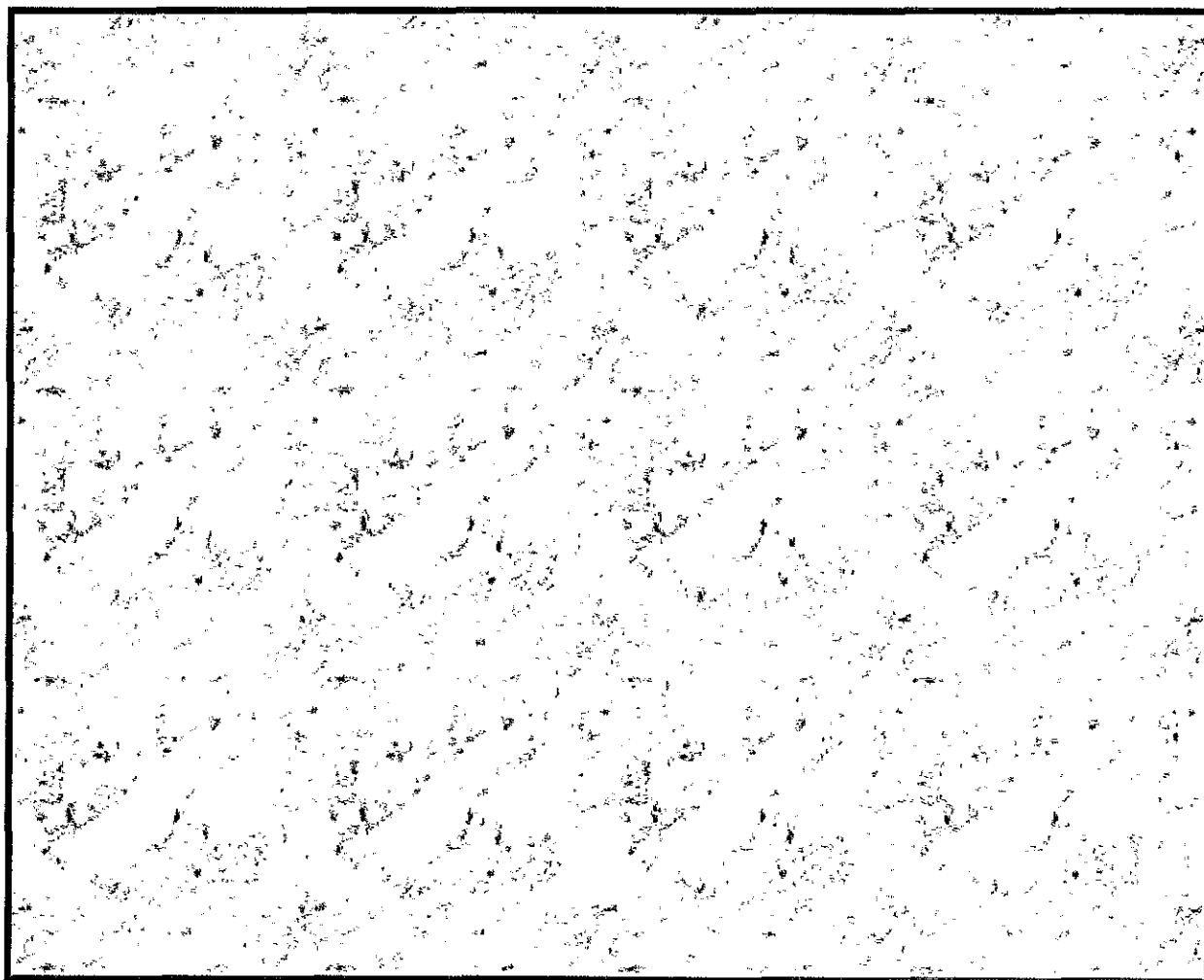


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

SIRIUS 12

ORG. NR. 716422-1181



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens lån	6
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stockholm Sirius 12
Adress:	Upplandsgatan 45
Stadsdel:	Vasastan
Kommun:	Stockholm
Markareal:	908 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 5 våningar, varav bottenvåningen inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder. Fastigheten består av ett gathus med en vinkel mot gården. På gården finns en fristående mindre byggnad med tvättstuga.

Byggnadsår:	1885
Ombyggnadsår:	1974
Grund:	Murar och/eller plintar på berg
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med puts. Kopplade 2-glasfönster och bjälklag av trä. Yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 17 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 5 stycken lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	1.436 m ²
<u>Lokaler:</u>	
Butik	406 m ²
Restaurang	80 m ²
Total yta	1.922 m ²

Dessutom ska vinden och gårdshuset, som tillsammans uppgår till 327 m², byggas om till bostäder.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys och i några lägenheter även diskmaskin. Golv belagda med plastmatta/furugolv.
Badrumsinredningar:	Normal badrumsinredning med tvättställ, wc, badkar eller dusch. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel/målat.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett/furugolv i vardagsrum, parkett/linoleum/furugolv i sovrum och plastmatta/parkett i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 styck trapphus med en hiss.

1 styck tvättstuga.

Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet.

Kabel-tv (UPC).

Servitut: Fastigheten belastas av ett servitut avseende tvättstuga. Det finns två servitut till förmån för fastigheten avseende fjärrvärmecentral och vattenledning.

Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2006-02-20 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 1,3 Mkr inkl moms.

Hiss	Renovera hisskorgen, knappar, trycken och hisspel/styrsystemet för driftsäkerheten.
VA-stammar	Samtliga stammar bör renspolas. Stammarna i lokaler och källare bör även kontrolleras så att de delar som är skadade byts ut.
Fönsterbågar/karmar	Samtliga fönster bör ses om och målas på utsidan en gång. På de som är i sämre skick krävs noggrannare underhåll, bl a montering av nya tätlistor.
OVK	För att utreda om ventilationen är tillräcklig med tanke på de krav som ställs på bostäder och lokaler måste en OVK utföras för samtliga bostäder samt alla lokaler.
Tvättstuga	Tvättstugans maskiner bör bytas ut inom en 5 års period.
Byggnadens yttertak	Plåten på hela gathusets yttertak bör tvättas och målas.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRIUS 12

Stuprör/hängrännor För att minska risken för skador på tak och rännor samt minska risken för att is/snö faller ned från fotränna/stuprör kan dessa förses med uppvärmning.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste förenklade fastighetstaxering 2004 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	10.400 tkr	8.200 tkr	18.600 tkr
Lokaler	2.635 tkr	3.692 tkr	6.327 tkr
Totalt	13.035 tkr	11.892 tkr	24.927 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 (dvs hyreshusenhet med bostäder och lokaler) och värdeår 1974.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen avser att köpa samtliga aktier i Reinhold Gustafsson byggnads AB (org nr 556690-0329) för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Sirius 12. (Preliminär uppdelning av köpeskillingen är aktier 54.281.816 kr och fastighet 1.818.184 kr)

Köpeskilling aktier och fastighet	56.100.000
Lagfartskostnad	374.905
Pantbrevskostnad	250.341
Dispositionsfond + årsavgift för vinden och gårdshuset	1.435.000
Omkostnader	525.000
Summa	58.685.246

kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRIUS 12

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån	28.985.246 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,5 % per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	26.400.000 kr
Byggrätt vind och gårdshus 327 m ²	3.300.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>58.685.246 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
3,5 % på 28.985.246 kr	per år	1.014.484
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		638.250
Fastighetsskatt		156.270
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		74.781
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		<u>1.883.785</u>

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRIUS 12

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkter uthyrda lokaler	987.024
Hyra bostad nr 1013, 1034	116 280
Årsavgifter medlemmar	780.481
	1.883.785

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
1011	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1012	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1013	57			
1014	59	3,7516%	1 241 739	29 281
1021	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1022	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1023	57	3,6297%	1 201 398	28 329
1024	59	3,7516%	1 241 739	29 281
1031	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1032	122	7,1749%	2 374 810	55 999
1033	57	3,7112%	1 228 376	28 966
1034	59			
1041	122	7,1429%	2 364 220	55 749
1042	60	3,8126%	1 261 909	29 756
1043	58	3,6907%	1 221 569	28 805
1044	57	3,6297%	1 201 398	28 329
1045	59	3,7516%	1 241 739	29 281
1045	327	20,2387%		157 959
	1 763	100,00%	26 400 000	780 481

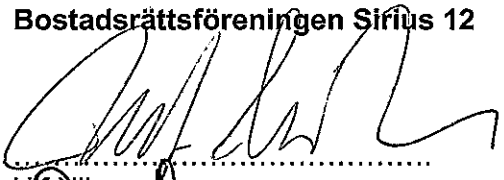
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2006-08-22

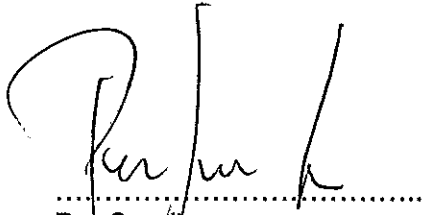
Bostadsrättsföreningen Sirius 12



.....
Ulf Nilsson



.....
Peter Oscarson



.....
Per Sundin

10. INTYG

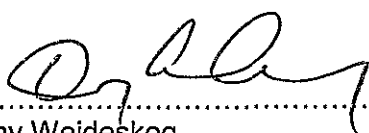
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sirius 12 (org nr 716422-1181), får härmed avge följande intyg.

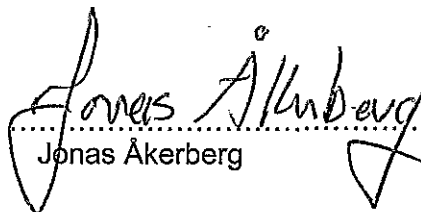
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2006-08-22


.....
Tony Weideskog


.....
Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 PROGNO

Bostadsrättsföreningen Sirius 12

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 014 484	1 014 484	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410	1 159 410
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	638 250	651 015	664 035	677 316	690 862	704 680	718 773	733 149	747 812	762 768	778 023
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	74 781	76 277	77 802	79 358	80 945	82 564	84 216	85 900	87 618	89 370	91 158
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	156 270	159 395	162 583	165 835	169 152	172 535	175 985	179 505	183 095	186 757	190 492
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	116 280	119 768	123 361	127 062	130 874	134 800	138 844	143 010	147 300	151 719	156 271
Hyror lokaler mm	987 024	1 006 764	1 026 900	1 047 438	1 068 387	1 089 754	1 111 549	1 133 780	1 156 456	1 179 585	1 203 177
Årsavgifter medlemmar	780 481	774 638	913 569	907 419	901 109	894 634	887 990	881 173	874 179	867 001	859 636
Ränteantagande	3,50%	år 3 höjs räntan med 0,5%									
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsskatt, fastighetsskatt, fordsavsättning och lokalhyror									
Hysesförhandlingar bostadslägenheter											
Taxeringsvärde	24 927 000	25 425 540	25 934 051	26 452 732	26 981 786	27 521 422	28 071 851	28 633 288	29 205 953	29 790 072	30 385 874
Föreningslån	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246	28 985 246
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonsbeskattning.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	780 481	774 638	913 569	907 419	901 109	894 634	887 990	881 173	874 179	867 001	859 636
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	780 481	1 064 490	1 058 496	1 052 345	1 046 035	1 039 560	1 032 916	1 026 100	1 019 105	1 011 927	1 004 562
2. Dagens räntenivå - 1%	780 481	495 463	493 740	491 946	490 080	488 138	486 118	484 018	481 833	479 562	477 201
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	780 481	773 461	766 230	758 782	751 111	743 210	735 072	726 689	718 056	709 163	700 003
2. Dagens inflationsnivå -1%	780 481	775 815	771 033	766 131	761 106	755 955	750 674	745 259	739 706	734 013	728 174