



## **EKONOMISK PLAN**

**HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg**



**HSB – där möjligheterna bor**

## **HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg**

**Kommun**  
**Organisationsnummer**

**Sundbyberg**  
**715200-1439**

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

- A. Allmänna förutsättningar**
  - B. Beskrivning av fastigheten**
  - C. Finansieringsplan**
  - D. Beräknade årliga intäkter**
  - E. Beräknade årliga kostnader**
  - F. Beräkning av föreningens tillgångar och skulder**
  - G. Nyckeltal**
  - H. Övriga upplysningar**
  - I. Lägenhetsförteckning**
  - J. Lokalförteckning**
  - K. Intyg**
  - L. Ekonomisk prognos**
  - M. Känslighetsanalys**
- Bilagor** Underhållsplan  
Fastighetsinformation Sundbyberg Smeden 13

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg  
som registrerats hos Bolagsverket 1955-09-02 har till ändamål att

i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem ha på grund av upplåtelsen. Medlem som ha bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nuvarande ekonomiska plan upprättades 1960-11-25 och registreades hos Bolagsverket 1961-04-17. Planen revideras nu på grund av att föreningen 2012-2014 upplåtit 13 nya bostadslägenheter med bostadsrätt. De nya lägenheterna har tillskapats på tidigare lokalyta.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på förhållanden som var kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Lägenheterna är upplåtna som bostadsrätter och inflyttning har redan skett.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Smeden 13
Adress:	Ursviksvägen 14-16, Eliegatan 15 A-B, Vattugatan 20 A-B
Tomtarea:	2 658,0 m <sup>2</sup>
Antal byggnader:	4 st
Bostadsarea:	4 157 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	64 st
Antal bostadsrättslokaler	1 st (40 kvm)
Lokalarea:	561,0 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	4 st
Antal P-platser:	15 st
Antal garageplatser:	0 st
Byggnadsår:	1957
Ombyggnadsår:	Ombyggnationer har skett kontinuerligt
Husens utformning:	På fastigheten finns fyra sammanbyggda hus i 5 resp 2 våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Hiss:	Ja
Tvättstuga:	Finns i källaren
Sophantering:	Sopbehållare utanför portarna
Ventilation:	Självdreg
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Se bilaga Fastighetsinformation

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Antal våningar:	5 resp 2 våningar
Fasadbeklädnad:	Puts
Yttertak:	Tegel och plåt.
Fönster:	Treglasfönster.

### **Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Entré/hall:	Golvmaterial och utrustning varier i lägenheterna
Kök:	Golvmaterial och utrustning varier i lägenheterna
Badrum/WC:	Golvmaterial och utrustning varier i lägenheterna
Vardagsrum:	Golvmaterial och utrustning varier i lägenheterna
Övriga rum:	Golvmaterial och utrustning varier i lägenheterna

### **Underhållsbehov**

Se bilaga Underhållsplan

### **Försäkringar**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

## C. FINANSIERING 2014-12-31

År 1

Lån	Belopp (Kr)	Bindnings- tid (År)	Räntor* (%)	Ränte- kostnad (Kr)	Amortering 2015 (Kr)	Summa (Kr)
Lån 1	1 221 749	Rörlig	1,37%	16 738	12 436	29 174
Lån 2	706 518	Rörlig	1,24%	8 761	2 476	11 237
Lån 3	3 890 704	Rörlig	1,24%	48 245	64 984	113 229
Lån 4	11 000 000	Rörlig	1,24%	136 400		136 400
Summa	<b>16 818 971</b>			210 144	79 896	

Vilkorstiden är tom 2016-05-23

Summa lån 16 818 971

### Taxeringsvärde

för bostäder 65 000 000 kr

för lokaler 4 338 000 kr

**Summa taxeringsvärde 69 338 000 kr**

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 243 kr per lägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Enligt ÅR 2014

<b>Tillgångar</b>	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>	
Byggander och mark	21 312 436
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500
<b>Omsättningstillgångar</b>	
<b>Kortfristiga fodringar</b>	
Avgifts-, hyres och andra kundfodringar	1 110
Avräkningskonto HSB Stockholm	610 127
Placeringskonto HSB Stockholm	1 200 631
Aktuell skattefordran	15 596
Övriga fodringar	349
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	116 634
<b>Kortfristiga placeringar</b>	3 000 000
<b>Kassa och bank</b>	81 431
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 338 814</b>

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser	286 228
Upplåtelseavgifter	5 524 847
Yttre underhållsfond	1 190 381

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 394 985
Årets resultat	431 559

**SUMMA EGET KAPITAL** **8 828 000**

#### SKULDER

Skulder till kreditinstitut	16 818 971
Leveranstörsskulder	171 312
Fond för inre underhåll	154 352
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	366 179

**SUMMA SKULDER** **17 510 814**

**SUMMA EGET KAPITAL O SKULDER** **26 338 814**

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder och kreditinstitut	17 020 000
---	------------

## D. BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

### Rörelseintäkter 2014

Årsavgifter	2 114 000
Hyror	706 000
Avgift och hyresbortfall	-296 000
Bredband	86 000
Övriga intäkter	194 000
Avsatt inre fond	-6 000
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 798 000 kr</b>

## E. BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

### Rörelsekostnader

Driftkostnader	-1 420 000
Övriga externa kostnader	-75 000
Personalkostnader och arvoden	-61 000

**Summa kostnader** -1 556 000 kr

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -490 000 kr

**Rörelseresultat** 752 000 kr

### Kapitalkostnader

Räntekostnader	-342 000 kr
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21 000 kr

**Resultat 2014** 431 000 kr



## G. NYCKELTAL

### Nyckeltal för genomsnittlägenheten i föreningen

Avgift	2 816 kr/mån 523 Kr/kvm/år
--------	-------------------------------

### Övriga nyckeltal

Belåning	4 046 kr/kvm BOA
Driftkostnader ca	269 kr/kvm BOA
vara av uppvärmning ca	94 kr/kvm BOA

## H. ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

B. Insats, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

C. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaderna avses att finansieras genom upptagande av lån i föreningen samt ianspråktagande av reparationsfond.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Sundbyberg

2015 - 02-27



Per Forsgren



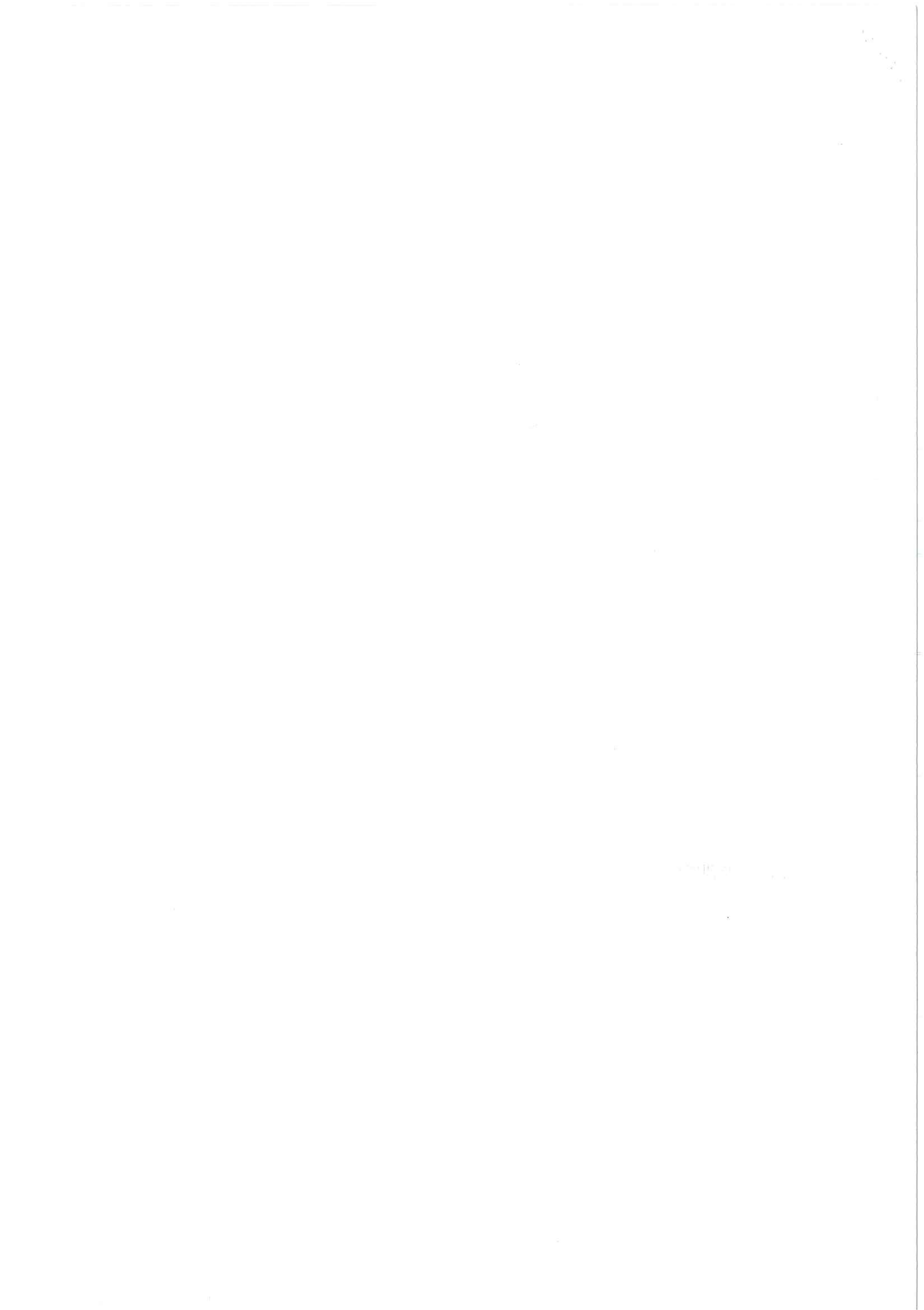
Mélanie Escoffier



MIKAEL GRÖNVALL

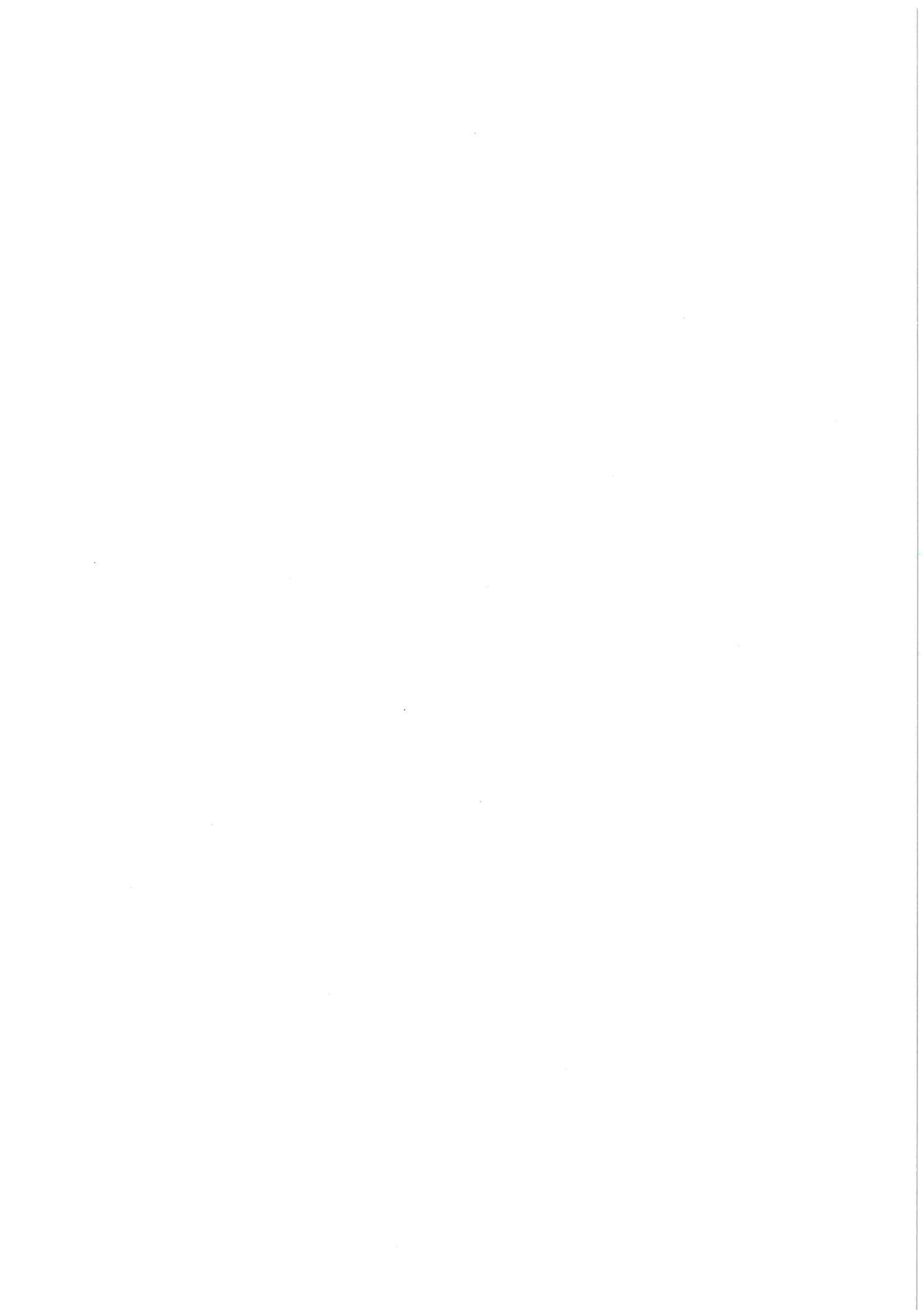


MARIE MATHSON



## I. Lägenhetsredovisning

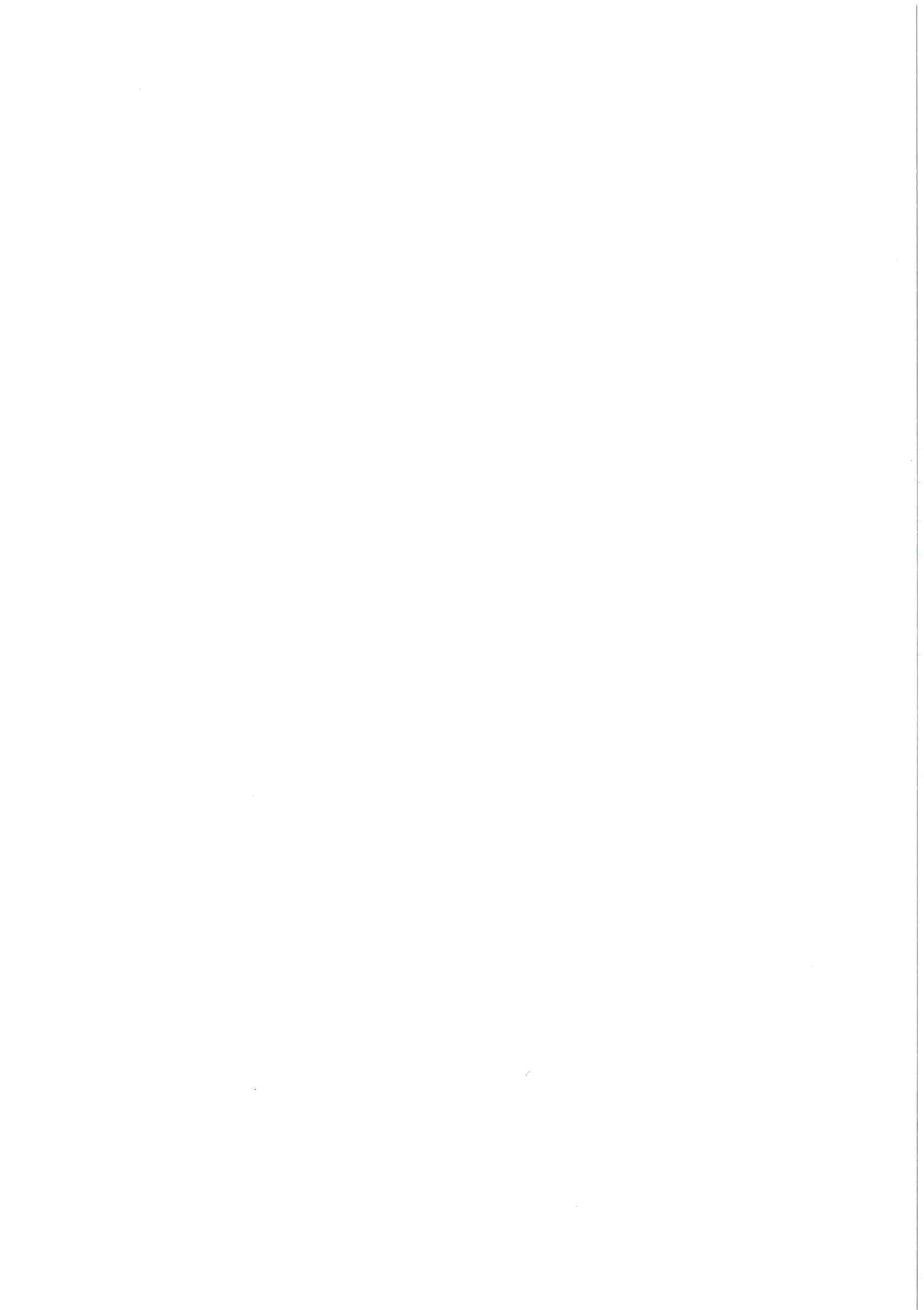
Lgh nr	Adress	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats
1	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	29 653	443	2 471	0,01321	3 715
2	Ursviksvägen 14	3 Rok	75	37 028	497	3 086	0,01659	4 665
3	Ursviksvägen 14	3 Rok	77	38 523	504	3 210	0,01723	4 845
4	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	31 862	476	2 655	0,01422	4 000
5	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	33 415	499	2 785	0,01492	4 195
6	Ursviksvägen 14	3 Rok	75	38 396	515	3 200	0,01718	4 830
7	Ursviksvägen 14	3 Rok	77	38 898	508	3 242	0,01742	4 900
8	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	32 979	492	2 748	0,01469	4 130
9	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	33 789	504	2 816	0,01508	4 240
10	Ursviksvägen 14	3 Rok	75	38 809	521	3 234	0,01737	4 885
11	Ursviksvägen 14	3 Rok	77	39 291	514	3 274	0,01760	4 950
12	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	33 271	497	2 773	0,01485	4 175
13	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	32 106	479	2 676	0,01431	4 025
14	Ursviksvägen 14	3 Rok	75	38 396	515	3 200	0,01718	4 830
15	Ursviksvägen 14	3 Rok	77	39 717	519	3 310	0,01782	5 010
16	Ursviksvägen 14	2 Rok	67	32 538	486	2 712	0,01444	4 060
17	Ursviksvägen 14	3 Rok	88	42 458	485	3 538	0,01902	5 350
18	Ursviksvägen 14	5 Rok	109	58 714	539	4 893	0,02644	7 435
19	Ursviksvägen 16	2 Rok	62	30 478	496	2 540	0,01360	3 825
20	Ursviksvägen 16	2 Rok	67	32 368	483	2 697	0,01444	4 060
21	Ursviksvägen 16	4 Rok	74	37 224	506	3 102	0,01668	4 690
22	Ursviksvägen 16	4 Rok	81	42 755	531	3 563	0,01917	5 390
23	Ursviksvägen 16	2 Rok	62	31 303	509	2 609	0,01401	3 940
24	Ursviksvägen 16	2 Rok	67	33 415	499	2 785	0,01492	4 195
25	Ursviksvägen 16	4 Rok	74	40 000	544	3 333	0,01798	5 055
26	Ursviksvägen 16	4 Rok	81	43 689	543	3 641	0,01963	5 520
27	Ursviksvägen 16	2 Rok	62	31 570	513	2 631	0,01415	3 980
28	Ursviksvägen 16	2 Rok	67	33 789	504	2 816	0,01508	4 240
29	Ursviksvägen 16	4 Rok	74	40 612	553	3 384	0,01822	5 125
30	Ursviksvägen 16	4 Rok	81	43 407	539	3 617	0,01949	5 480
31	Ursviksvägen 16	2 Rok	62	29 878	486	2 490	0,01337	3 760
32	Ursviksvägen 16	2 Rok	67	32 979	492	2 748	0,01469	4 130
33	Ursviksvägen 16	4 Rok	74	41 118	559	3 427	0,01844	5 185
34	Ursviksvägen 16	4 Rok	103	53 766	522	4 481	0,02422	6 810
35	Ursviksvägen 16	4 Rok	95	47 451	499	3 954	0,02128	5 985
36	Eliegatan 13	2 Rok	60	30 185	503	2 515	0,01334	3 750
37	Eliegatan 13	3 Rok	72	35 694	496	2 975	0,01581	4 445
38	Eliegatan 13	2 Rok	73	35 542	490	2 962	0,01586	4 460
39	Eliegatan 13	2 Rok	62	30 883	498	2 574	0,01382	3 885
40	Eliegatan 13	2 Rok	60	31 164	519	2 597	0,01396	3 925
41	Eliegatan 13	3 Rok	69	36 467	532	3 039	0,01634	4 595
42	Eliegatan 13	3 Rok	70	36 694	528	3 058	0,01648	4 635
43	Eliegatan 13	2 Rok	63	31 805	509	2 650	0,01428	4 015
44	Eliegatan 13	2 Rok	60	31 542	526	2 629	0,01412	3 970
45	Eliegatan 13	3 Rok	69	36 863	538	3 072	0,01654	4 650
46	Eliegatan 13	3 Rok	70	37 083	534	3 090	0,01668	4 690
47	Eliegatan 13	2 Rok	63	32 177	515	2 681	0,01444	4 060
48	Eliegatan 13	2 Rok	60	31 517	525	2 626	0,01374	3 865
49	Eliegatan 13	4 Rok	101	52 230	517	4 353	0,02311	6 500
50	Eliegatan 13	3 Rok	70	36 990	532	3 083	0,01623	4 565
51	Eliegatan 13	2 Rok	63	32 252	516	2 688	0,01421	3 995
52	Ursviksvägen 16	2 Rok	63	31 500	500	2 625	0,01422	4 000
53	Vattugatan 20 A	2 Rok	33	19 800	600	1 650	0,00743	2 088
54	Vattugatan 20 B	1 Rok	31	18 600	600	1 550	0,00661	1 860
55	Ursviksvägen 16	2 Rok	32	19 200	600	1 600	0,00700	1 968
56	Ursviksvägen 16	1 Rok	48	28 800	600	2 400	0,01026	2 886
57	Ursviksvägen 16	1 Rok	42	25 200	600	2 100	0,00824	2 316
58	Eliegatan 15 A	2 Rok	40	24 000	600	2 000	0,00864	2 430
59	Eliegatan 15 B	1 Rok	32	19 200	600	1 600	0,00672	1 890
60	Eliegatan 13	1 Rok	36	21 600	600	1 800	0,00965	2 714
61	Eliegatan 13	1 Rok	37	22 200	600	1 850	0,00992	2 789
62	Eliegatan 13	1 Rok	37	22 200	600	1 850	0,00992	2 789
63	Eliegatan 13	1 Rok	31	19 200	619	1 600	0,00747	2 100
64	Eliegatan 13	1 Rok	30	18 000	600	1 500	0,00711	2 000
7 052	Ursviksvägen 14, lokal	Rok	40	32 334	808	2 695	0,01502	4 225
65			4197	2 196 567			0,96608	0



## J. LOKALFÖRTECKNING

### HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg

Fastighet	Lokal	Innehavare	Avtal tom	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index o tillägg	Total hyra
Smeden 3	9053	Horeca Service AB	2016-09-30	Lokal	79	96 000		96 000
Smeden 3	9055	Stockholm Shifting AB	2020-12-31	Förråd	10	6 500		6 500
Smeden 3	9058	Telia Sonera Skanova Access AB	2016-09-30	Antenn	10	6 000		6 000
Smeden 3	9059	Skyltamera Stockholm AB	2018-11-30	Kontor	462	208 048	79 431	287 479
Total summa					<b>561</b>	<b>316 548</b>	<b>79 431</b>	<b>395 979</b>





# Intyg

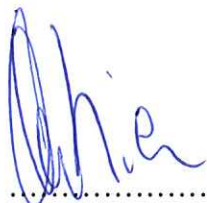
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg, daterad 2015-02-27, org. nr 715200-1439, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-04-08



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar  
Registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Årsredovisning 2014  
Ursprunglig ekonomisk plan 1960-11-14  
Underhållsplan  
Låneaviser och skuldebrev, Stadshypotek  
Försäkringsbrev fastighetsförsäkring, Trygghansa 2015-11-06  
Lokalhyreskontrakt

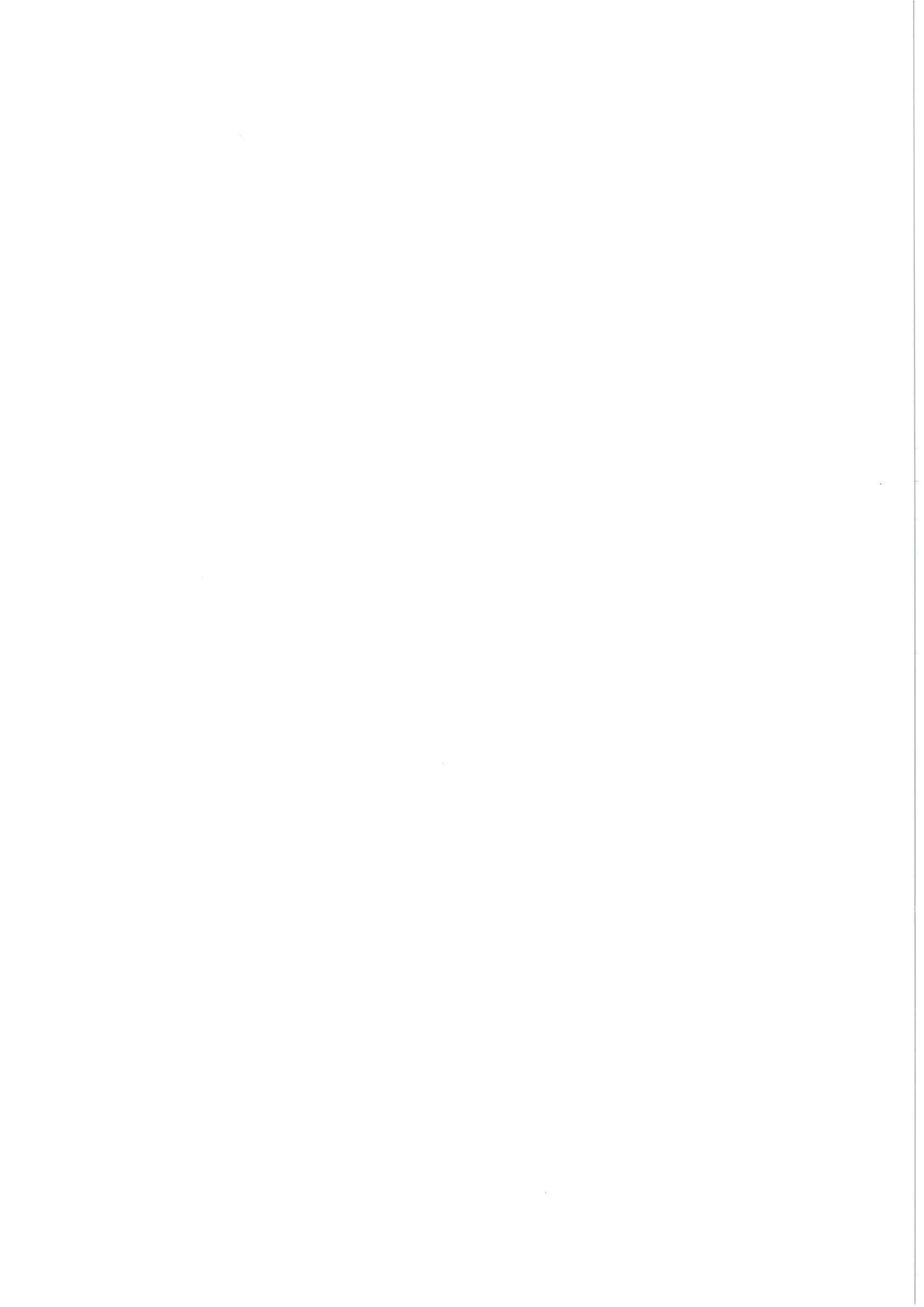


## L. EKONOMISK PROGNOIS

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 100%

	År	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknning
<b>Intäkter</b>									
Arsavgifter bostäder		2 114 000	2 156 280	2 199 406	2 243 394	2 288 262	2 334 027	2 576 954	2,0%
Övriga intäkter		194 000	197 880	201 838	205 874	209 992	214 192	236 485	2,0%
Årshyror lokaler		706 000	720 120	734 522	749 213	764 197	779 481	860 610	2,0%
Hyror P-platser		86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	104 834	2,0%
Avsättning inre fond		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	
Avgift o hyresbortfall		-296 000	-301 920	-307 958	-314 118	-320 400	-326 808	-360 822	2,0%
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 798 000</b>	<b>2 854 080</b>	<b>2 911 282</b>	<b>2 969 627</b>	<b>3 029 140</b>	<b>3 089 843</b>	<b>3 412 060</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader		342 000	210 406	210 668	210 931	211 193	211 455	212 767	
Ränteintäkter		-21 000	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000	
Personal o övriga kostnader		136 000	138 720	141 494	144 324	147 211	150 155	165 783	2,0%
Driftskostnader		1 305 000	1 331 100	1 357 722	1 384 876	1 412 574	1 440 825	1 590 788	2,0%
Fastighetskatt		115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184	2,0%
Avskrivningar		490 000	490 000	490 000	490 000	490 000	490 000	490 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 367 000</b>	<b>2 266 526</b>	<b>2 298 531</b>	<b>2 331 170</b>	<b>2 364 457</b>	<b>2 398 405</b>	<b>2 578 523</b>	
Betalnetto		431 000	587 554	612 751	638 457	664 682	691 437	833 538	
<b>SUMMA</b>		<b>2 798 000</b>	<b>2 854 080</b>	<b>2 911 282</b>	<b>2 969 627</b>	<b>3 029 140</b>	<b>3 089 843</b>	<b>3 412 060</b>	
Akkumulerat betalnetto		431 000	1 018 554	1 631 305	2 269 762	2 934 444	3 625 882	7 527 691	

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.



## M. KÄNSLIGHETSANALYS I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betainetto uppkommer.

År	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	509	519	529	540	551	562	620
<hr/>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	412	416	421	425	430	434	459
2. Dagens räntenivå + 2%	453	457	461	466	471	475	500
<hr/>							
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1%	509	379	387	395	403	411	456
2. Dagens inflationsnivå + 2%	509	382	394	405	417	429	498

