

Årsredovisning 2020

BRF SMEDSBACKSGATAN 14

769613-1346



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDSBACKSGATAN 14

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-09-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Smedsbacken 13 på adressen Smedsbacksgatan 14 i Stockholm. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 842 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad genom Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Conny Larsson	Ordförande
Karin Knobel	Suppleant
Christine Dahlén	Ledamot
Per Åke Nyberg	Ledamot

FIRMATECKNING

Conny Larsson och Per Nyberg

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2020 Byte av fönster i trapphuset
- 2020 Byte av fönster i källarvåning
- 2020 Renovering av takterassen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Städning	PZ Städ
Hiss	S:t Eriks Hiss
Tvätt	Entema
Värmeslingor tak	Dimson
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Holmans

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Utökat vårt lån med 1 000 000 kronor till totalt 7 959 185 kronor.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	663	663	664	663
Resultat efter fin. poster	-173	-316	-163	-125
Soliditet, %	71	71	74	74
Yttre fond	416	347	279	211
Taxeringsvärde	30 600	30 600	22 800	22 800
Bostadsyta, kvm	842	842	842	842
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	787	787	787
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 453	9 453	8 283	8 345
Genomsnittlig skuldränta, %	0,70	0,86	0,77	0,75
Belåningsgrad, %	29,39	30,00	25,98	25,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	22 418	-	-	22 418
Fond, yttre underhåll	347	-	68	416
Balanserat resultat	-2 337	-316	-68	-2 721
Årets resultat	-316	316	-173	-173
Eget kapital	20 113	0	-173	19 940

CD M
R
R

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 721
Årets resultat	-173
Totalt	-2 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68
Balanseras i ny räkning	-2 962
	-2 894

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

CD
Per
K

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		663	663
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		663	663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-377	-513
Övriga externa kostnader	7	-49	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337	-317
Summa rörelsekostnader		-763	-902
RÖRELSERESULTAT		-100	-239
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73	-77
Summa finansiella poster		-73	-77
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173	-316
ÅRETS RESULTAT		-173	-316



Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	27 082	26 528
Pågående projekt		288	871
Summa materiella anläggningstillgångar		27 369	27 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 369	27 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	2
Övriga fordringar	10	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27	24
Summa kortfristiga fordringar		34	29
Kassa och bank			
Kassa och bank		665	1 013
Summa kassa och bank		665	1 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699	1 042
SUMMA TILLGÅNGAR		28 069	28 441

Handwritten signature and initials
CO M
R

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 418	22 418
Fond för yttre underhåll		416	347
Summa bundet eget kapital		22 834	22 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 721	-2 337
Årets resultat		-173	-316
Summa fritt eget kapital		-2 894	-2 653
SUMMA EGET KAPITAL		19 940	20 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 255	7 929
Summa långfristiga skulder		3 255	7 929
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 704	30
Leverantörsskulder		74	267
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	92	100
Summa kortfristiga skulder		4 874	399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 069	28 441



Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 013	690
Resultat efter finansiella poster	-173	-316
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	337	317
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	164	1
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-199	206
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-40	209
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-307	-871
Kassaflöde från investeringar	-307	-871
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	985
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	985
ÅRETS KASSAFLÖDE	-348	323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	665	1 013

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0-4,94 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	663	663
Summa	663	663

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	7	6
Fastighetsskötsel	28	33
Städning	39	39
Trädgårdsarbete	4	1
Summa	78	79

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	3	6
Reparationer	7	132
Summa	10	138

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	27	32
Sophämtning	28	26
Uppvärmning	150	160
Vatten	22	21
Summa	227	238

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	23	20
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	6	6
Summa	63	58

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	30	30
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	11	35
Summa	49	72

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	17	13
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56	64
Summa	73	77

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 399	28 399
Årets inköp	891	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 290	28 399
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 872	-1 555
Årets avskrivning	-337	-317
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 208	-1 872
Utgående restvärde enligt plan	27 082	26 528
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 723</i>	<i>13 723</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000	9 000
Taxeringsvärde mark	21 600	21 600
Summa	30 600	30 600

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4	3
Summa	4	3

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	13	10
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	27	24

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2024-07-17	0,75 %	3 285	3 285
Nordea	2021-08-16	0,69 %	2 307	2 307
Nordea	2021-08-30	0,66 %	2 367	2 367
Summa			7 959	7 959
<i>Varav kortfristig del</i>			4 704	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2	2
Fastighetsskötsel	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	55	55
Uppvärmning	18	20
Utgiftsräntor	7	14
Vatten	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	92	100

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 960	7 960
Summa	7 960	7 960



Handwritten signature and initials, possibly 'COM' and a stylized signature.

Underskrifter

SD , 2021 - 04 - 14

Ort och datum

Christine Dahlén

Christine Dahlén
Ledamot

Conny Larsson

Conny Larsson
Ordförande

Pär Åke Nyberg

Pär Åke Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 26

David Walman

Rävisor AB

Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 14
769613-1346**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 14 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 14 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-26



Rävisor AB
David Walman
Revisor