

# Årsredovisning 2018

**BRF SMEDSBÄCKSGATAN 14**  
769613-1346

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

## 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 en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

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

#### Styrelsens sammansättning

Conny Larsson	Ordförande
Per Nyberg	Ledamot
Sophie Tisell	Ledamot
Cecilia Persdotter	Ledamot
Emma Ruge	Suppleant

#### Valberedning

Henrik Tideman.

#### Firmateckning

Conny Larsson och Per Nyberg

#### Revisorer

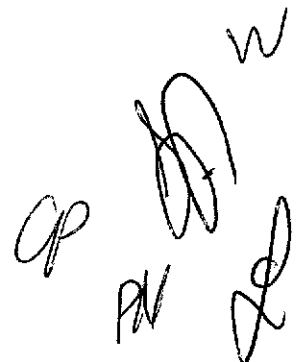
Rävisor AB Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Städning	PZ Städ
Fastighetsskötsel	Holmans



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Förändringar i avtal

Bytt försäkringsbolag från Folksam till Trygg-Hansa

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

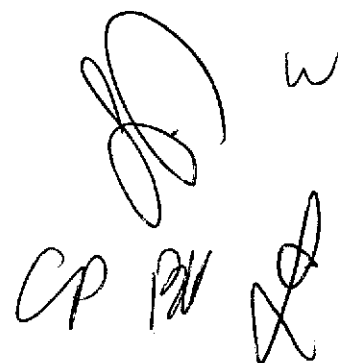
	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	664	663	672	668
Resultat efter fin. poster	-163	-125	-148	-203
Soliditet, %	74	74	74	74
Yttre fond	279	211	142	84
Taxeringsvärde	22 800	22 800	22 800	19 400
Bostadsyta, kvm	842	842	842	842
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	787	787	787
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 283	8 345	8 416	8 469
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,75	0,72	1,00
Belåningsgrad, %	25,98	25,87	25,79	26,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	22 418	-	-	22 418
Fond, yttre underhåll	211	-	68	279
Balanserat resultat	-1 911	-125	-68	-2 105
Årets resultat	-125	125	-163	-163
<b>Eget kapital</b>	<b>20 592</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>	<b>20 429</b>



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials CP, PW, and X.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 105
Årets resultat	<u>-163</u>
Totalt	<b>-2 268</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68
Balanseras i ny räkning	<u>-2 337</u>
	<b>-2 268</b>

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

OP RM W  
Z

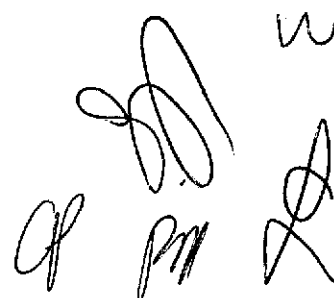
## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		664	663
Rörelseintäkter		-0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>664</b>	<b>663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-403	-368
Övriga externa kostnader	7	-53	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317	-320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-773</b>	<b>-735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-110</b>	<b>-72</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54	-53
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54</b>	<b>-53</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-163</b>	<b>-125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-163</b>	<b>-125</b>

CP  
RW  
Z

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	26 844	27 161
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>26 844</i>	<i>27 161</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>26 844</u>	<u>27 161</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	6
Övriga fordringar	10	0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23	31
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>32</i>	<i>44</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		690	553
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>690</i>	<i>553</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>722</u>	<u>596</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>27 566</u>	<u>27 758</u>



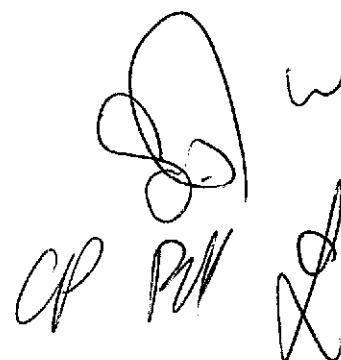
## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 418	22 418
Fond för yttre underhåll		279	211
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 697</b>	<b>22 629</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 105	-1 911
Årets resultat		-163	-125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 268</b>	<b>-2 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 429</b>	<b>20 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 944	6 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 944</b>	<b>6 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		101	84
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	87	80
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>193</b>	<b>169</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 566</b>	<b>27 758</b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>553</b>	<b>462</b>
Resultat efter finansiella poster	-163	-125
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	317	320
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>153</b>	<b>195</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12	-12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25	-32
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>190</b>	<b>151</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-53	-60
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-53</b>	<b>-60</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>137</b>	<b>91</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>690</b>	<b>553</b>



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials CP, PW, and a stylized signature.



## 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	3,33-5 %

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 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	663	663
Övriga intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>664</b>	<b>663</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	8	9
Fastighetsskötsel	33	15
Snöskottning	0	4
Städning	38	40
Trädgårdsarbete	1	11
Övrigt	4	0
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>80</b>

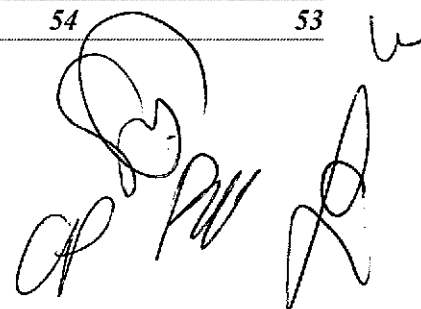
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	16	7
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	32	28
Sophämtning	25	24
Uppvärmning	164	163
Vatten	19	21
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>236</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	27	9
Fastighetsskatt	31	30
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>46</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk förvaltning	33	29
Förbrukningsmaterial	0	6
Övriga förvaltningskostnader	21	13
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>47</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54	53
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>53</b>



<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	28 399	28 399
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	28 399	28 399
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 238	-919
Årets avskrivning	-317	-320
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 555	-1 238
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 844</b>	<b>27 161</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 723</i>	<i>13 723</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 400	7 400
Taxeringsvärde mark	15 400	15 400
<b>Summa</b>	<b>22 800</b>	<b>22 800</b>

<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga fordringar	0	7
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	12
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>31</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2019-08-14	0,95 %	2 300	2 330
Nordea	2021-08-16	0,29 %	2 307	2 330
Nordea	2021-08-30	0,36 %	2 367	2 367
<b>Summa</b>			<b>6 974</b>	<b>7 027</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

30

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and a smaller one on the right.

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	4	3
Fastighetsskötsel	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	55	55
Uppvärmning	22	17
Utgiftsräntor	5	4
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>80</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 146	7 146
<b>Summa</b>	<b>7 146</b>	<b>7 146</b>

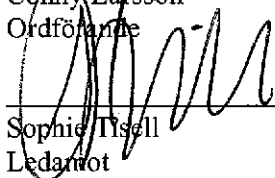
## Underskrifter

STOCKHOLM      2019 - 05 - 20

Ort och datum



Conny Larsson  
Ordförande



Sophie Tisell  
Ledamot



Per Nyberg  
Ledamot



Cecilia Persdotter  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 05 - 21

David Walman på Rävissor AB  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedbacksgatan 14  
Organisationsnummer 769613-1346**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedbacksgatan 14 för år 2018.

### *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 vårt 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 2018-12-31 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 Smedbacksgatan 14 för år 2018.

### *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.

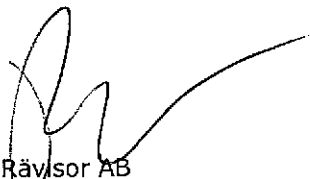
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 2019-05-21



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor