

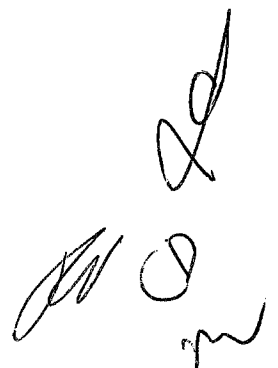
Årsredovisning 2019

BRF SMEDSBACKSGATAN 14 769613-1346

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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
Emma Hansson Ruge	Suppleant
Christine Dahlén	Ledamot
Per Åke Nyberg	Ledamot

Firmateckning

Conny Larsson och Per Nyberg

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

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



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Holmans
Städning	PZ Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har 5 lägenheter bytt ägare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	663	664	663	672
Resultat efter fin. poster	-316	-163	-125	-148
Soliditet, %	71	74	74	74
Yttre fond	347	279	211	142
Taxeringsvärde	30 600	22 800	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	8 283	8 345	8 416
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,77	0,75	0,72
Belåningsgrad, %	30,00	25,98	25,87	25,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	22 418	-	-	22 418
Fond, yttre underhåll	279	-	68	347
Balanserat resultat	-2 105	-163	-68	-2 337
Årets resultat	-163	163	-316	-316
<i>Eget kapital</i>	<i>20 429</i>	<i>0</i>	<i>-316</i>	<i>20 113</i>

Resultatdisposition

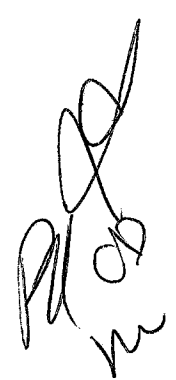
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 337
Årets resultat	<u>-316</u>
Totalt	-2 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68
Balanseras i ny räkning	<u>-2 721</u>
	-2 653

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		663	664
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		663	664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-513	-403
Övriga externa kostnader	7	-72	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317	-317
Summa rörelsekostnader		-902	-773
Rörelseresultat		-239	-110
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-77	-54
Summa finansiella poster		-77	-54
Resultat efter finansiella poster		-316	-163
Årets resultat		-316	-163

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	26 528	26 844
Pågående projekt		871	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 399	26 844
Summa anläggningstillgångar		27 399	26 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	8
Övriga fordringar	10	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24	23
Summa kortfristiga fordringar		29	32
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 013	690
Summa kassa och bank		1 013	690
Summa omsättningstillgångar		1 042	722
Summa tillgångar		28 441	27 566

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 418	22 418
Fond för yttre underhåll		347	279
Summa bundet eget kapital		22 765	22 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 337	-2 105
Årets resultat		-316	-163
Summa fritt eget kapital		-2 653	-2 268

Summa eget kapital

20 113 20 429

Långfristiga skulder

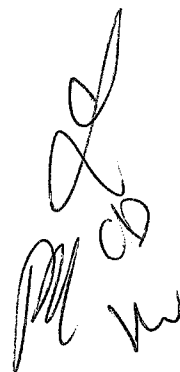
Skulder till kreditinstitut	12	7 929	6 944
Summa långfristiga skulder		7 929	6 944

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30	30
Leverantörsskulder		267	71
Skatteskulder		1	3
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	100	87
Summa kortfristiga skulder		399	193

Summa eget kapital och skulder

28 441 27 566



Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	690	553
Resultat efter finansiella poster	-316	-163
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	317	317
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1	153
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2	12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	206	25
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	209	190
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-871	0
Kassaflöde från investeringar	-871	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	985	-53
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	985	-53
Årets kassaflöde	323	137
Likvida medel vid årets slut	1 013	690

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	663	663
Övriga intäkter	0	1
Summa	663	664

Not 3, Fastighetskötsel	2019	2018
Besiktning och service	6	8
Fastighetskötsel	33	33
Städning	39	38
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	0	4
Summa	79	84

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	132	16
Summa	132	16

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32	32
Sophämtning	26	25
Uppvärmning	160	164
Vatten	21	19
Summa	238	239

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	20	27
Fastighetsskatt	32	31
Kabel-TV	6	6
Summa	58	64

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	30	18
Revisionsarvoden	7	0
Övriga förvaltningskostnader	35	35
Summa	72	53

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	64	54
Övriga räntekostnader	13	0
Summa	77	54

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 399	28 399
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 399	28 399
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 555	-1 238
Årets avskrivning	-317	-317
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 872	-1 555
Utgående restvärde enligt plan	26 528	26 844
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	13 723	13 723
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000	7 400
Taxeringsvärde mark	21 600	15 400
Summa	30 600	22 800

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3	0
Summa	3	0

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10	10
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Summa	24	23

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2024-07-17	0,75 %	3 285	2 300
Nordea	2021-08-16	0,80 %	2 307	2 307
Nordea	2021-08-30	0,81 %	2 367	2 367
Summa			7 959	6 974
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			30	

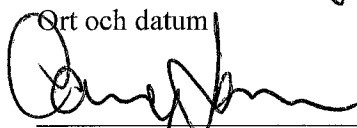
Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	4
Fastighetsskötsel	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	55	55
Uppvärmning	20	22
Utgiftsräntor	14	5
Vatten	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
Summa	100	87

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 960	7 146
Summa	7 960	7 146

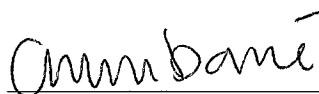
Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 03 - 07

Ort och datum



Conny Larsson
Ordförande



Christine Dahlén
Ledamot



Per Åke Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 09

Rävison 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019.

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.

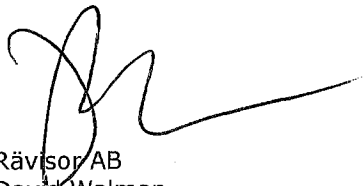
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 2020-03-09



Rävisor AB
David Walman
Revisor