

Arsredovisning för

# Brf Smeden

769605-9364

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Handwritten initials and scribbles in the bottom right corner, including what appears to be 'SM' and other illegible marks.

**Brf Smeden**  
769605-9364

1(10)

.

UAK  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smeden (769605-9364) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Axelsson	Ordförande
Sten Retlev	Sekreterare
Elin Löfblad	Kassör
Eric Kalmelid	Ledamot
Johan Lundblad	Ledamot
Sten De Geer	Ledamot
Sandra Mathisson	Ledamot

Kevin Seger	Suppleant
-------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Axelsson, Sten Retlev, Sten De Geer, Sandra Mathisson och Elin Löfblad.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firmatecknare:

Axelsson, Johan Vilhelm Boson

Löfblad, Elin Sofia

Retlev, Sten Harald

De Geer, Sten Axel Gerard

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

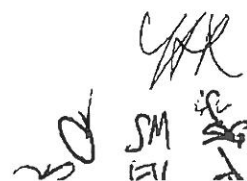
Revisor har varit Michael Reberg och Bobo Seger, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hanna Wedin och Kerstin Ljung, sammankallande.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-04 -24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 44 medlemslägenheter.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'SM' and 'ETI'.

### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Staben 1 i Stockholms kommun omfattande adressen Smedsbacksgatan 11. Bostadsrättsföreningen Smeden registrerades 2000-07-14 och byggdes år 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-17 hos Bolagsverket. Vid ordinarie föreningsstämma 2013-04-24 kompletterades §22 med nytt fjärde stycke.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse.

### **Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året. Föreningen upplåter inga bostäder och lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
44	lägenheter, bostadsrätt	2 422

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 566 kvm, varav 2 422 utgör lägenhetsyta.

På föreningens fastighet finns 5 garageplatser samt 4 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### **Ekonomi**

#### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes från och med 2013-01-01 med 4 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 699 kr per kvm.

## Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 845	1 757	1 691	1 618	1 648
Rörelseresultat	351	458	417	248	493
Res. efter fin. Poster	-71	9	-62	-143	81
Balansomslutning	36 996	37 164	37 404	37 102	37 649
Fond för yttre underhåll	580	487	488	496	357

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2013	Ny entréport
2013	Div reparationsarbeten tvättmaskin
2012-2013	Råttsanering. Råttstopp har installerats i avloppsstam och bekämpningsmedel placerats ut. Saneringen har resulterat i ingrepp på lägenheter på nedre plan. Golv har brutits upp och byggnadstekniska åtgärder har vidtagits.
2012	Reparation av tvättmaskin
2011	Avloppsstammar bytta i hela källarplanet inklusive garageplatser
2008	Omläggning av tak, målningsrenovering yttertak
2006	Ommålning trapphus
2003	Elstambyte, stigare till, samt inne i, lägenheter bytta enligt senaste standard
2003	Rörstambyte, utbyte av alla VA och avloppsstammar
2003	Renovering av fönster, målning mm av samtliga fönster
2003	Renovering av balkonger, nya ytskikt samt blästrade och målade räcken

### Aktiviteter

Det fortsatta arbetet med råttsanering under 2013 har medfört betydande kostnader för föreningen. Föreningen fick dock tillbaka 66 000 kronor från Husab pga. felaktigheter i ursprunglig stambytesentreprenad som föreningen yrkade på att Husab skulle bekosta.

Under året har vi uppdaterat vår hemsida, digitaliserat flera dokument och skapat ett återkommande informationsblad till bostadsrättsinnehavarna.

YAK  
SM  
11.09

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Underhållsplanen är upprättad och daterad 2013-10-29. Till underhållsplanen har bilaga över närstående arbeten t.o.m. år 2020 upprättats. Arbeta pågår att närmare analysera dessa arbeten och att kostnadsprognostisera dem.

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat:	-71 422
Ansamlad förlust före ianspråktagande/reservering till yttre fond:	-834 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar:	<u>-167 897</u>
<b>Summa ansamlad förlust:</b>	<b>-1 074 101</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll ianspråkta:	75 000
<b>att i ny räkning överförs:</b>	<b>-999 101</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



.

2/17/20  
C/A  
S  
C/A

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 845 090	1 756 510
		<u>1 845 090</u>	<u>1 756 510</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 200 663	-1 008 208
Avskrivningar		-293 809	-290 059
<b>Rörelseresultat</b>		<u>350 618</u>	<u>458 243</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 931	290
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-423 971	-449 544
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-71 422</u>	<u>8 989</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-71 422</u>	<u>8 989</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-71 422</u>	<u>8 989</u>

YAK  
5/2 2013  
M. J.



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 298 878	36 517 687
		<u>36 298 878</u>	<u>36 517 687</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>36 301 678</u>	<u>36 520 487</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 292	6 335
Övriga fordringar		1 113	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 105	11 055
		<u>17 510</u>	<u>17 390</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	676 626	625 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>694 136</u>	<u>643 098</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 995 814</u>	<u>37 163 585</u>

YAK  
2014-01-02  
JM SS

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 687 979	23 687 979
Upplåtelseavgifter		103 500	103 500
Fond för yttre underhåll		654 625	486 728
		<u>24 446 104</u>	<u>24 278 207</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 002 679	-843 772
Årets resultat		-71 422	8 989
		<u>-1 074 101</u>	<u>-834 783</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 372 003</u>	<u>23 443 424</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 041 451	13 291 451
		<u>13 041 451</u>	<u>13 291 451</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		155 628	130 716
Skatteskulder		123 595	66 440
Övriga skulder		19 845	12 465
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	10	283 292	219 089
		<u>582 360</u>	<u>428 710</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 995 814</u>	<u>37 163 585</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	15 508 000	15 508 000
<b>Summa</b>	<u>15 508 000</u>	<u>15 508 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

YAR  
M 2013

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	0,5%
- Tvättstuga	fullt avskriven
- Värmeanläggning	5,0%
- Stambyte	1,5%
- Fönster	3,5%
- Balkong/terass	1,5%

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 692 773	1 614 223
Hyror	142 080	142 080
Panter & Överlåtelse	10 238	-
Övriga intäkter	-1	207
<b>Summa</b>	<b>1 845 090</b>	<b>1 756 510</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	122 065	144 427
Reparationer	314 068	129 836
El	33 948	38 781
Uppvärmning	432 484	429 113
Vatten	44 107	42 166
Sophämtning	26 119	24 578
Försäkringspremier	22 029	18 901
Fastighetsskatt	58 010	66 880
Övriga fastighetskostnader	3 922	3 821
Kabel-TV	11 430	11 384
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 044	-
Förvaltningsarvode	96 747	74 763
Övr externa tjänster	11 575	18 270
Konsult	-	2 613
Övriga driftskostnader	21 115	2 675
<b>Summa</b>	<b>1 200 663</b>	<b>1 008 208</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 076	603
Ränteintäkter skattefria	855	-313
<b>Summa</b>	<b>1 931</b>	<b>290</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	423 654	449 324
Övriga finansiella kostnader	317	220
<b>Summa</b>	<b>423 971</b>	<b>449 544</b>

YAK  
4503  
M

### Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	28 367 645	28 367 645
-Byggnadsinv.	75 000	-
-Mark	11 561 304	11 561 304
	<u>40 003 949</u>	<u>39 928 949</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-3 411 262	-3 121 203
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-293 809	-290 059
	<u>-3 705 071</u>	<u>-3 411 262</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 298 878</b>	<b>36 517 687</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 477 000	19 638 000
Mark	33 000 000	27 000 000
	<u>56 477 000</u>	<u>46 638 000</u>
Bostäder	56 000 000	46 000 000
Lokaler	477 000	638 000
	<u>56 477 000</u>	<u>46 638 000</u>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	7 814	6 399
Telia	2 857	-
Övrigt	2 434	4 656
	<u>13 105</u>	<u>11 055</u>

### Not 7 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	100	239
Bank	1 309	4 559
Klientmedel hos SBC	-	516 560
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	675 217	104 350
	<u>676 626</u>	<u>625 708</u>

SR  
YAA  
2013-12-31  
SM  
2012-12-31

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	23 687 979	103 500	486 728	-843 772	8 989	23 443 424
Disposition enligt stämmobeslut			167 897	-158 908	-8 989	
Årets resultat	-	-			-71 422	-71 422
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 687 979</b>	<b>103 500</b>	<b>654 625</b>	<b>-1 002 680</b>	<b>-71 422</b>	<b>23 372 003</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Stadshypotek		2,65%	4 190 255		4 190 255
Stadshypotek		2,56%	3 109 466		3 109 466
Stadshypotek		3,35%	2 300 000		2 300 000
Stadshypotek		3,45%	3 391 730		3 391 730
Stadshypotek		2,53%	50 000	250 000	300 000
			<b>13 041 451</b>	<b>250 000</b>	<b>13 291 451</b>

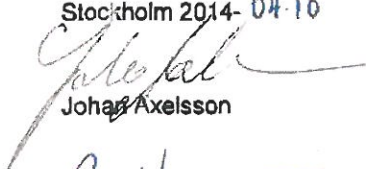
Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 13.041.451 kr

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	169 628	116 257
Räntor	49 492	26 600
El	1 920	4 680
Fjärrvärme	60 414	71 552
Fastighetskötsel	1 560	-
Övrigt	278	-
	<u>283 292</u>	<u>219 089</u>

**Underskrifter**

Stockholm 2014-04-10



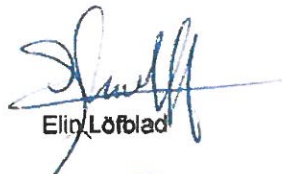
Johan Axelsson



Sten de Geer



Eric Kalmelid



Elin Löfblad



Sandra Mathisson

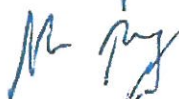


Sten Retiev



Johan Lundblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-30



Michael Reberg



Bobo Seger







## **Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Smeden**

### **Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013**

Undertecknade, av föreningsstämman 2013 valda revisorer, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Smeden för räkenskapsåret 2013.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

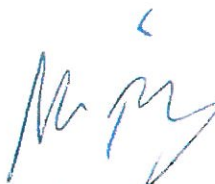
#### ***Vi tillstyrker:***

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm som ovan



Bobo Seger



Michael Reberg

## **Bilaga till revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013**

*Vi har gått igenom revisionshandlingarna för BRF Smeden 2013. I stort så anser vi att ekonomin och förvaltningen sköts väl, men vi har också en huvudsaklig synpunkt som tidigare har påpekats:*

1. En årlig reservering till vår fond för yttre underhåll är nödvändig och sker. Den måste dock också beaktas när årsavgifterna beslutas och i budgeten så att minst motsvarande "vinst" uppkommer. Så har inte skett under 2013 vilket medför att föreningens ansamlade förlust nu ökar till ca 1 000 000 kr. Denna förlust bör på sikt arbetas ned till noll (genom motsvarande vinster). En ökande ansamlad förlust är inte bra, och kan sägas utgöra ett tecken på att intäkterna (årsavgifterna) är för låga i förhållande till kostnaderna på såväl kort som längre sikt.

Det är därför bra att styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar. Budgetera gärna för framtiden enligt nedanstående princip, för att tydliggöra hur årets resultat hänger ihop med det ansamlade respektive yttre underhållsfonden:

Resultat före dispositioner: +270 000 kr.

Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna): -170 000 kr.

Årets resultat att överföra till ansamlat resultat från föregående år: +100 000 kr.

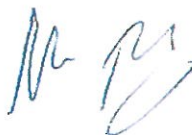
(+100 000 kr synes vara lämpligt för att på 10 år komma upp till noll från -1 000 000 kr.)

2. Det är bra att en amorteringsplan upprättas och att takten är tämligen hög.
3. Det är bra att styrelsen har vidtagit åtgärder mot bl a problemen med råttor, vatteninträngning och avloppslukt, samt att fasadens status undersöks.
4. Det är bra att styrelsen är vaksam på risken för otillåten uthyrning av lägenheter och agerar mot förvaring av bl a barnvagnar och skor i trapphuset, vilka äventyrar brandsäkerhet och utrymning.

Med vänlig hälsning:



Bobo Seger



Michael Reberg