

Årsredovisning för

# Brf Smeden

769605-9364

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Brf Smeden 769605-9364 sid 1 (4)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smeden (769605-9364) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus ordna ett gemensamt boende och upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Staben 1 i Stockholmskommun omfattande adressen Smedsbacksgatan 11. Huset byggdes år 1939 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	lägenheter, bostadsrätt	2 422

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-25. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Joakim Lindström	Ordförande
Henrik Arvidson	Kassör
Anna Granhed	Ledamot
Sten Retlev	Ledamot
Jan Wallmark	Ledamot
Mikael Svanberg	Ledamot
Johan Arrhov	Ledamot

Brf Smeden 769605-9364 sid 2(4)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Arrhov, Henrik Arvidson och Joakim Lindström Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: - Joakim Lindström – Henrik Arvidson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Reberg och Sten de Geer, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Sophia Häggmark Elmer och Lise Ohlsen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Nya möbler till piskaltan
2019	Nytt torkskåp i tvättstugan
2018	Ny energideklaration utförd
2018	Omfattande upprensning och omplantering i trädgård
2018	Upprustning och ommålning av garagedörrar
2018	Ny tvättmaskin installerad i tvättstuga
2017	Godkänd egenkontrollarbete av miljöförvaltning
2016	Installation av ett digitalt tvättbokningssystem
2016	Installation av ny ytterbelysning
2016	Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt postboxar
2015	Godkänd OVK-besiktning
2014	Fasad- samt balkongutredning med resultat att inga större åtgärdsbehov föreligger i närtid
2014	Införande av ny lösning för hantering av hushållsavfall
2013	Ny entréport
2011	Avloppsstammar bytta i hela källarplanet inklusive garageplatser
2008	Omläggning av tak, målningsreovering yttertak
2006	Ommålning trapphus
2003	Elstambyte, stigare till/inne i lägenheter bytta enligt senaste standard
2003	Rörstambyte, utbyte av alla VA och avloppsstammar
2003	Reovering av fönster, målning mm av samtliga fönster
2003	Reovering av balkonger, nya ytskikt samt blåstrade och målade räcken

Avgifterna har under året varit oförändrade. Senast höjningen genomfördes 2014-01-01, då med 4 procent. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 728 kr/kvm. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och föreslår därför ingen avgiftshöjning det kommande året.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har vi träffat olika företag samt tagit in offerter avseende fasadrenovering, byte av fönster samt balkongrenovering. Vi valde då att gå vidare med Fastighetsägarna men vi har nu bestämt oss för att avvakta pga. det oroliga läget i världen med ev. ränteuppgång. Vi har förfinat föreningens grönytor och trädgård med hjälp av arkitekt och trädgårdsmästare.

Brf Smeden 769605-9364 sid 3(4)

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 11 st. tillkommit samt 8 st. avgått.  
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 61 st.

Föreningen amorterade 700 000 kr i början på 2019. Och avser att amortera 500 000kr under 2020

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 974	2248	2286	1983
Resultat efter fin. poster (tkr)	156	272	105	220
Soliditet (%)	69	67,4	66,9	66,1

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 687 979	103 500	1 419 110	-820 891	272 249	24 661 947
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			199 010	-199 010		
Balanseras i ny räkning				272 249	-272 249	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					156 253	156 252
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 687 979</b>	<b>103 500</b>	<b>1 618 120</b>	<b>-747 652</b>	<b>156 253</b>	<b>24 818 199</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-747 652
Årets resultat	156 252
<b>Totalt</b>	<b>-591 400</b>
Avsättning till yttre fond	199 010
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-790 410
<b>Summa</b>	<b>-591 400</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 974 396	2 247 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 974 396</u>	<u>2 247 524</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 258 179	-1 406 586
Övriga externa kostnader	4	-6 406	-5 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-383 614</u>	<u>-380 134</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 648 199</u>	<u>-1 792 609</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>326 197</u>	<u>454 915</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-170 365</u>	<u>-182 683</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-169 945</u>	<u>-182 666</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>156 252</u>	<u>272 249</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>156 252</u>	<u>272 249</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>156 253</u>	<u>272 249</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	34 721 927	35 096 903
Inventarier, maskiner och installationer	6	72 541	46 395
Summa materiella anläggningstillgångar		34 794 468	35 143 298
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 797 268	35 146 098
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 215	13 279
Övriga fordringar		8 282	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 024	46 911
Summa kortfristiga fordringar		68 521	60 190
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	7	1 108 226	1 379 001
Summa kassa och bank		1 108 226	1 379 001
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 176 747	1 439 191
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		35 974 015	36 585 289

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 791 479	23 791 479
Fond för yttre underhåll		1 618 120	1 419 110
Summa bundet eget kapital		25 409 599	25 210 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-747 652	-820 891
Årets resultat		156 253	272 249
Summa fritt eget kapital		-591 399	-548 642
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 818 200</b>	<b>24 661 947</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 830 147	11 530 147
Summa långfristiga skulder		10 830 147	11 530 147
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		87 721	142 186
Skatteskulder		7 467	3 302
Övriga skulder		3 255	8 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 225	239 442
Summa kortfristiga skulder		325 668	393 195
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 974 015</b>	<b>36 585 289</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Värmeanläggning	5,0%	(5,0%)
Stambyte	1,5%	(1,5%)
Fönster	3,5%	(3,5%)
Balkong/Terrass	1,5%	(1,5%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 758 382	1 762 651
Hyror	194 400	201 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 529	3 641
Övriga hyresintäkter	9 085	13 461
Försäkringsersättning	-	266 021
	<u>1 974 396</u>	<u>2 247 524</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	47 562	46 499
Städning	51 584	47 848
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 687	13 872
Trädgårdsskötsel	85 013	61 434
Snöröjning	29 469	27 888
Sotning	-	21 382
Reparationer/Vattenskada	114 099	299 322
El	37 956	38 952
Uppvärmning	408 568	417 865
Vatten	53 277	53 540
Sophämtning	24 024	22 415
Försäkringspremie	47 750	40 620
Fastighetsavgift bostäder	60 588	58 828
Fastighetsskatt lokaler	10 170	7 670
Övriga fastighetskostnader	41 821	29 524
Kabel-tv/Bredband/IT	103 606	103 439
Förvaltningsarvode ekonomi	91 442	89 131
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 150	6 676
Panter och överlåtelser	13 020	5 915
Övriga externa tjänster	10 393	13 766
	<u>1 258 179</u>	<u>1 406 586</u>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 258 179</u>	<u>1 406 586</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	6 406	5 889
<b>Summa</b>	<u>6 406</u>	<u>5 889</u>

## Noter till Balansräkning Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 075 490	17 075 490
-Ombyggnad	11 996 209	11 996 209
-Mark	11 561 304	11 561 304
	<u>40 633 003</u>	<u>40 633 003</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 536 100	-5 161 121
-Årets avskrivning enligt plan	-374 976	-374 979
	<u>-5 911 076</u>	<u>-5 536 100</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>34 721 927</u></b>	<b><u>35 096 903</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 017 000	22 367 000
Mark	62 000 000	44 000 000
	<u>89 017 000</u>	<u>66 367 000</u>
Bostäder	88 000 000	65 600 000
Lokaler	1 017 000	767 000
	<u>89 017 000</u>	<u>66 367 000</u>

## Not 6 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Tvättmaskin	86 334	51 550
	<u>86 334</u>	<u>51 550</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 155	-
-Årets avskrivning enligt plan	-8 638	-5 155
	<u>-13 793</u>	<u>-5 155</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>72 541</u></b>	<b><u>46 395</u></b>

## Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	2 981	2 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 105 245	1 376 020
<b>Summa</b>	<b><u>1 108 226</u></b>	<b><u>1 379 001</u></b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>		<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>		<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Stadshypotek	2021-12-30	1,29%	3 109 466	80 789	3 190 255
Stadshypotek	2020-12-01	2,00%	1 827 718		1 827 718
Stadshypotek	2020-12-01	2,00%	2 300 000		2 300 000
Stadshypotek	2020-02-06	1,45%	2 490 255	700 000	3 109 466
Stadshypotek	2020-12-01	2,00%	50 000		50 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,24%	1 052 708		1 052 708
			<b>10 830 147</b>		<b>11 530 147</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 508 000	15 508 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 508 000</b>	<b>15 508 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2020-04-16

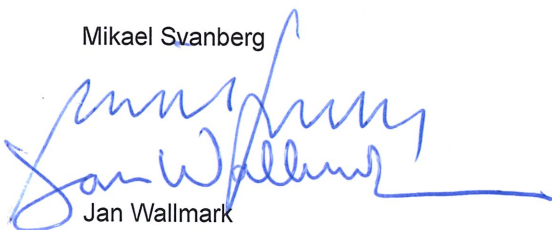
Joakim Lindström  
Ordförande



Henrik Arvidson  
Kassör



Mikael Svanberg



Sten Retlev



Jan Wallmark

Johan Arrhov



Anna Granhed  
Anna Granhed

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-16



Sten de Geer



Michael Reberg