

071765

Årsredovisning 2020

BRF SMEDEN 2

714000-2309



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDEN 2

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



Mo
Jha D.F.

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 kommit 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.
- 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 1970-06-11.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smeden 2 på adressen Birger Jarlsgatan 65 i Stockholm. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 3 113 kvm och 5 lokaler om 888 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Dick Kjellberg	Ordförande
Anna Bergström	Ledamot
Mats Heidvall	Ledamot
Thomas Hummelgren	Suppleant
Markus Resch	Suppleant

VALBEREDNING

Markus Resch.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.



REVISORER

Rävisor Revisor Rävisor AB
Mats Persson Internrevisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

PROTOKOLLFÖRDA SAMMANTRÄDEN

Ett protokollfört sammanträde har skett under året. Styrelsen har avhandlat driftsfrågor muntligen och per telefon. Styrelsen har varit enig i samtliga driftsfrågor.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2004 - 2014	Följande väsentliga underhåll har utförts under perioden: Byte av hissar, tilläggsisolering av ytterväggar, indragning av ny el, indragning av ny vattenanslutning, delvis montering av ny takplåt, målning av yttertaket (2ggr), yttre fönstermålning, indragning av fjärrvärme, renovering av gården samt nya växter, ny belysning på gården, byte till ledlampor i hela fastigheten, helrenovering av tvättstugan, helrenovering av butikslokal.
2015	Renovering av trapphusen K10 och BJ 65B, byte av entredörrar till ABC Färg samt soprummet, byte av ytterligare takplåt.
2016	Kompletterande renovering av gården. Installation av lagstadgad taksäkerhet.
2017	Ytterligare renovering av gård. Omfattande renovering samt byte av plåt på delar av taket.
2018	Renovering av källarlokalen som nu används till garage för medlemmarna. Ytterligare renovering samt byte av plåt på delar av taket.
2019	Ny OVK genomförd. Ny Energideklaration genomförd. Yttre fönstermålning och renovering genomförd.

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Genomgång och injustering av värmesystemet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighet
Städning	Marktjänst AB
Takskottning	DM Tak AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ingen höjning av avgifterna planerad de närmaste åren.
Eventuella överskott kommer att användas till amortering av lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 502	2 471	2 372	2 345
Resultat efter fin. poster	344	-1 365	-520	-164
Soliditet, %	73	73	74	75
Yttre fond	1 347	2 364	2 109	1 854
Taxeringsvärde	113 600	113 600	85 000	85 000
Bostadsyta, kvm	3 113	3 113	2 991	2 973
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	379	379	392	394
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 083	6 083	6 164	6 033
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,07	0,84	0,69
Belåningsgrad, %	26,18	26,03	25,20	24,37

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	52 391	-	-	52 391
Upplåtelseavgifter	6 879	-	-	6 879
Fond, yttre underhåll	2 364	-	-1 017	1 347
Balanserat resultat	-6 792	-1 365	1 017	-7 140
Årets resultat	-1 365	1 365	344	344
Eget kapital	53 477	0	344	53 822

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 140
Årets resultat	344
Totalt	-6 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	341
Balanseras i ny räkning	-7 137
	-6 796

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 502	2 471
Rörelseintäkter		34	7
Summa rörelseintäkter		2 537	2 478
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 426	-3 055
Övriga externa kostnader	8	-95	-121
Personalkostnader	9	-44	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421	-421
Summa rörelsekostnader		-1 986	-3 640
RÖRELSERESULTAT		551	-1 163
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-206	-202
Summa finansiella poster		-206	-202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		344	-1 365
ÅRETS RESULTAT		344	-1 365

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	72 330	72 749
Maskiner och inventarier	12	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar		72 330	72 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 330	72 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	182
Övriga fordringar	13	180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	133	126
Summa kortfristiga fordringar		317	308
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143	360
Summa kassa och bank		1 143	360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 460	668
SUMMA TILLGÅNGAR		73 790	73 419

Mp
At
At
DF

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 270	59 270
Fond för yttre underhåll		1 347	2 364
Summa bundet eget kapital		60 617	61 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 140	-6 792
Årets resultat		344	-1 365
Summa fritt eget kapital		-6 796	-8 157
SUMMA EGET KAPITAL		53 822	53 477
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	18 936
Summa långfristiga skulder		0	18 936
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 936	0
Leverantörsskulder		210	256
Skatteskulder		356	327
Övriga kortfristiga skulder		50	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	416	404
Summa kortfristiga skulder		19 969	1 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 790	73 419

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smeden 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Balkongavgift	4	4
Deb. fastighetsskatt, moms	92	79
Ersättn.fr.försäkr.bolag	34	7
Fakturerade kostnader	5	0
Hysesintäkter lokaler, moms	920	905
Hysesintäkter p-plats	264	264
Uppvärmning, moms	40	40
Årsavgifter bostäder	1 179	1 179
Summa	2 537	2 478

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	25	63
Fastighetsskötsel	189	67
Snöskottning	4	39
Städning	74	76
Trädgårdsarbete	69	0
Övrigt	5	0
Summa	366	245

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	202	574
Summa	202	574

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Yttre fönstermålning	7	1 358
Summa	7	1 358

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	44	49
Sophämtning	90	102
Uppvärmning	419	435
Vatten	43	41
Summa	595	628

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	71	69
Fastighetsskatt	179	177
Kabel-TV	5	5
Summa	255	251

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	64	62
Bankkostnader	2	5
Extradebitering förvaltn.	9	17
Förbrukningsinventarier	0	6
Postbefordran	1	1
Revisionsarvoden	11	14
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	0	8
Tillsynsavgifter Myndigheter	2	0
Övr förvaltningskostnader	0	2
Övriga externa kostnader	1	0
Summa	95	121

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	40	40
Sociala avgifter	4	4
Summa	44	44

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	205	200
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	206	202

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 782	78 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 782	78 782
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 032	-5 613
Årets avskrivning	-420	-420
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 452	-6 032
Utgående restvärde enligt plan	72 330	72 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	26 523	26 523
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 400	35 400
Taxeringsvärde mark	78 200	78 200
Summa	113 600	113 600
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23	23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23	23
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-20
Avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-22	-21
Utgående restvärde enligt plan	1	2
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	180	0
Summa	180	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	14	13
Försäkringspremier	80	77
Förvaltning	22	15
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	19
Summa	133	126

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-10-25	1,19 %	11 000	11 000
Swedbank	2021-03-28	0,70 %	6 436	6 436
Swedbank	2021-01-28	0,73 %	1 000	1 000
Swedbank	2021-02-28	0,70 %	500	500
Summa			18 936	18 936

Varav kortfristig del

18 936

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	0
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	296	291
Städning	6	0
Uppvärmning	58	59
Utgiftsräntor	23	23
Vatten	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	21
Summa	416	404

Handwritten signatures and initials:
A. J. P.
D. J.
M. P.

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	36 000	36 000
Summa	36 000	36 000

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 06

Ort och datum

Anna Bergström

Anna Bergström
Ledamot

Dick Kjellberg

Dick Kjellberg
Ordförande

Mats Heidvall

Mats Heidvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 15

Mats Persson

Mats Persson
Internrevisor

Mats Persson

David Walman

Rävisor
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smeden 2
714000-2309**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smeden 2 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 Smeden 2 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-15



Rävisor AB
David Walman
Revisor



Mats Persson
Internrevisor