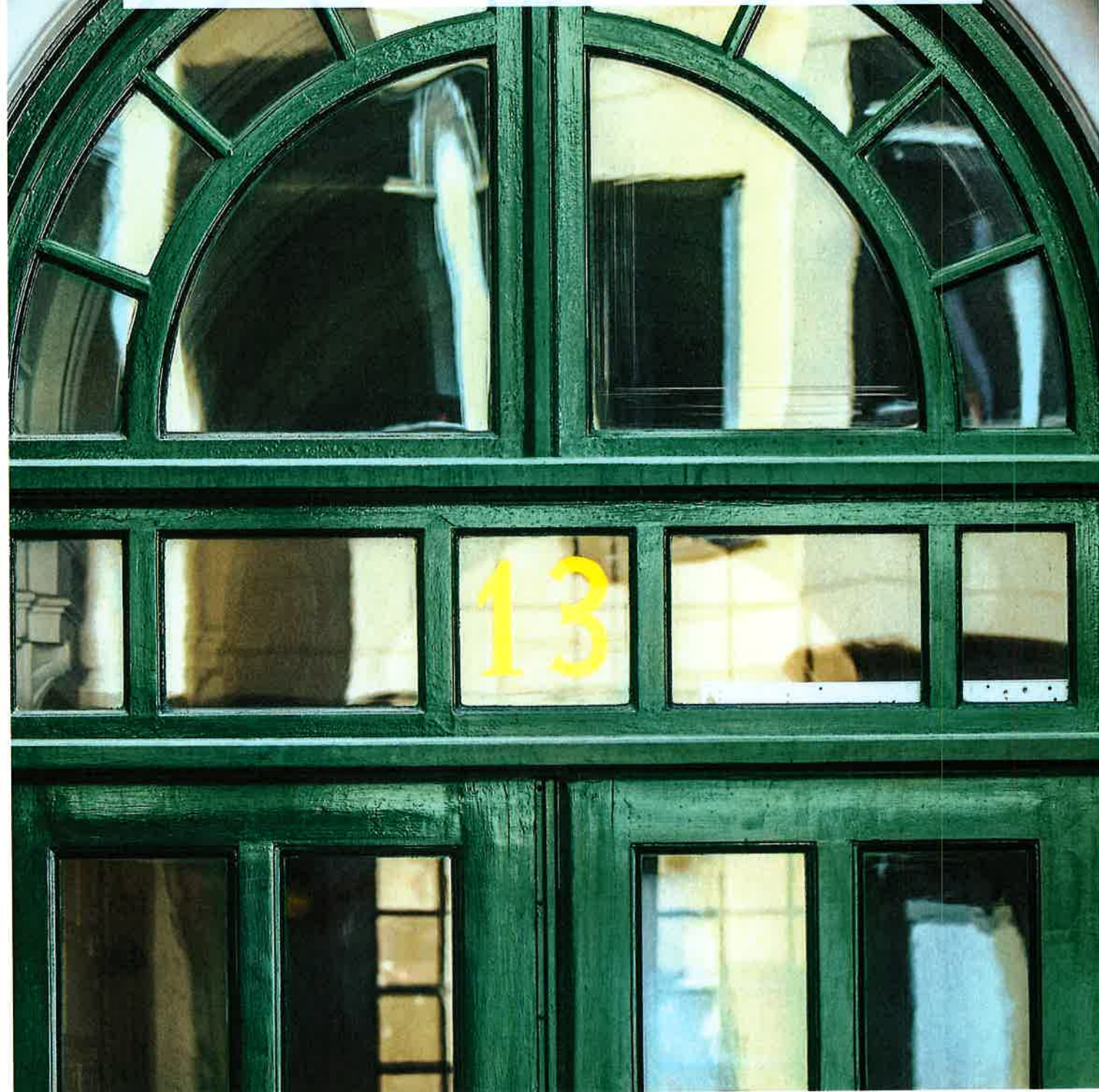


Brf Smeden



Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Brf Smeden

769605-9364

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Brf Smeden 769605-9364

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smeden (769605-9364) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
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 2020-04-28. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Joakim Lindström	Ordförande
Anna Granhed	Ledamot
Henrik Arvidson	Kassör
Sten Retlev	Ledamot
Jan Wallmark	Ledamot
Mikael Svanberg	sekreterare
Philip Geijer	Suppleant
Peter Wallander	Suppleant

Brf Smeden 769605-9364

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Lindström och Henrik Arvidson.

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 Rehberg och Sten De Geer, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Lise Ohlsen och Fredrik Wallner.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Energimätning av fastigheten.
2020	Köpt in nya brandvarnare till samtliga lägenheter plus övriga utrymmen.
2020	Ny kod-display till entre'n
2020	Valt projektledare inför kommande fasadrenovering
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, målningsrenovering yttertak
2006	Ommålning trapphus
2003	Elstambyte, stigare till/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 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 men en hyreshöjning är troligtvis nödvändig efter kommande renovering av fasad, tak och byte av fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen lagt mycket tid på att hitta en lämplig projektledare inför kommande fasadrenovering. Styrelsen har valt företaget Fexet Projekt AB, projektledare Lasse Brinkenklint.

Brf Smeden 769605-9364

Dessutom har styrelsen tittat på möjligheten att bygga om gamla torkrummet till en lägenhet. Syftet är att kunna sälja den för att stärka föreningens ekonomi.

Efter genomförd Energiförbrukningskontroll har fastighetens energiklass ändrats till energiklass F. (tidigare G).

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61st. Under året har 3 st tillkommit och 6 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Föreningen amorterade 500 000kr i början på 2020. Föreningen avser att även amortera 500 000kr under 2021. Om fasadrenoveringen påbörjas under 2021 avvaktar styrelsen med att göra denna amortering för att bibehålla en stark kassa.

Förvaltning

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 983	1 974	2 248	2 286
Resultat efter fin. poster (tkr)	298	156	272	105
Soliditet (%)	70,3	69	67	67

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	1 618 120	-747 652	156 253	24 818 199
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			199 010	-199 010		
Balanseras i ny räkning				156 252	-156 253	
Årets resultat					298 217	298 218
Belopp vid årets utgång	23 687 979	103 500	1 817 130	-790 410	298 217	25 116 417

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-790 410
Årets resultat	298 218
Totalt	-492 192
Avsättning till yttre fond	199 010
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-691 202
Summa	-492 192

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 982 880	1 974 396
Summa rörelseintäkter		<u>1 982 880</u>	<u>1 974 396</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 125 960	-1 258 179
Övriga externa kostnader	4	-6 435	-6 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 616	-383 614
Summa rörelsekostnader		<u>-1 516 011</u>	<u>-1 648 199</u>
Rörelseresultat		<u>466 869</u>	<u>326 197</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 065	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 717	-170 365
Summa finansiella poster		<u>-168 652</u>	<u>-169 945</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>298 217</u>	<u>156 252</u>
Resultat före skatt		<u>298 217</u>	<u>156 252</u>
Årets resultat		<u>298 217</u>	<u>156 253</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 346 951	34 721 927
Inventarier, maskiner och installationer	6	63 901	72 541
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 410 852</u>	<u>34 794 468</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 413 652</u>	<u>34 797 268</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 290	10 215
Övriga fordringar		8 283	8 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 493	50 024
Summa kortfristiga fordringar		<u>64 066</u>	<u>68 521</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 263 689	1 108 226
Summa kassa och bank		<u>1 263 689</u>	<u>1 108 226</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 327 755</u>	<u>1 176 747</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 741 407</u>	<u>35 974 015</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 791 479	23 791 479
Fond för yttre underhåll		1 817 130	1 618 120
Summa bundet eget kapital		25 608 609	25 409 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-790 410	-747 652
Årets resultat		298 217	156 253
Summa fritt eget kapital		-492 193	-591 399
Summa eget kapital		25 116 416	24 818 200
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 267 695	10 830 147
Summa långfristiga skulder		10 267 695	10 830 147
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 713	87 721
Skatteskulder		9 755	7 467
Övriga skulder		10 920	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 908	227 225
Summa kortfristiga skulder		357 296	325 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 741 407	35 974 015

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 21,4 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 762 657	1 758 382
Hyror	212 935	194 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 288	12 529
Övriga hyresintäkter	-	9 085
	1 982 880	1 974 396

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	52 683	47 562
Städning	53 255	51 584
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 818	26 687
Trädgårdsskötsel	35 330	85 013
Snöröjning	5 000	29 469
Reparationer/Vattenskada	47 677	114 099
EI	29 862	37 956
Uppvärmning	392 300	408 568
Vatten	57 244	53 277
Sophämtning	19 442	24 024
Försäkringspremie	52 839	47 750
Fastighetsavgift bostäder	62 876	60 588
Fastighetsskatt lokaler	10 170	10 170
Övriga fastighetskostnader	54 428	41 821
Kabel-tv/Bredband/IT	103 725	103 606
Förvaltningsarvode ekonomi	93 535	91 442
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 150
Panter och överlåtelser	4 730	13 020
Övriga externa tjänster	7 046	10 393
	1 125 960	1 258 179
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 125 960	1 258 179

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	6 435	6 406
Summa	6 435	6 406

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 911 076	-5 536 100
-Årets avskrivning enligt plan	-374 976	-374 976
	<u>-6 286 052</u>	<u>-5 911 076</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 346 951	34 721 927
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 017 000	27 017 000
Mark	62 000 000	62 000 000
	<u>89 017 000</u>	<u>89 017 000</u>
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	1 017 000	1 017 000
	<u>89 017 000</u>	<u>89 017 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Tvättmaskin	86 334	86 334
	<u>86 334</u>	<u>86 334</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 793	-5 155
-Årets avskrivning enligt plan	-8 640	-8 638
	<u>-22 433</u>	<u>-13 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	63 901	72 541

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	2 981	2 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 260 708	1 105 245
Summa	1 263 689	1 108 226

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Stadshypotek	1,29%	3 109 466	3 109 466
Stadshypotek	2,00%	1 827 718	1 827 718
Stadshypotek	2,00%	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek		-	2 490 255
Stadshypotek		-	50 000
Stadshypotek	1,24%	1 052 708	1 052 708
Stadshypotek	1,70%	1 977 803	-
		10 267 695	10 830 147

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 508 000	15 508 000
Summa ställda säkerheter	15 508 000	15 508 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

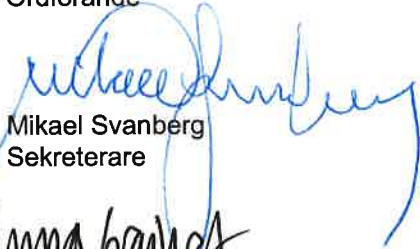
Stockholm 2021- 03-29



Joakim Lindström
Ordförande



Henrik Arvidsson
Kassör



Mikael Svanberg
Sekreterare



Jan Wallmark



Anna Granhed



Sten Retlev

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Sten De Geer

Mikael Rehberg

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Smeden

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020

Undertecknade, av föreningsstämman 2020 valda revisorer, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Smeden för räkenskapsåret 2020.

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



Sten De Geer



Michael Reberg