

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
SMEDJAN 14

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- \* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- \* Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- \* Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- \* Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- \* Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Jessika Sandor	Ledamot
Frej Sojé Berggren	Ledamot
Fredric Söderquist	Ledamot
Klara Söderqvist	Ledamot
Hugo Viberg	Ledamot
Felix von Bahr	Ledamot
Johan von Holst	Ledamot

Ulla Bertling	Suppleant
Johanna Freed	Suppleant
Philip Söderholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Kirsti Gustafsson	Ordinarie Extern	Dokumenthanterarna i Huddinge AB
Klas Wallenius	Ordinarie Intern	
Jan-Henrik Malmsjö	Suppleant Intern	

### Valberedning

Sofia Avdeitchikova  
Rickard Nygander

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-04.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedjan 14	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2033.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

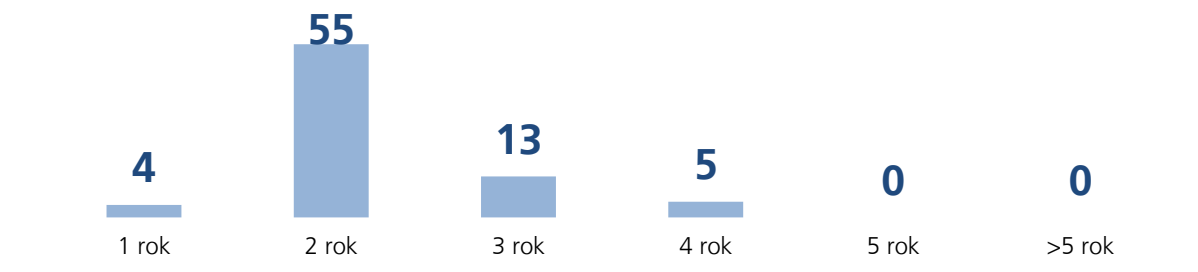
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 578 m<sup>2</sup>, varav 5 578 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Rullatorförråd

### Kommentar

4 st tvättmaskiner, 2 torktumlare,  
2 torkskåp

Tillgängligt för rullatorer.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare	2014	
Installation av bredband	2014	
Installation av två nya cirkulationspumpar för vatten	2014	
Ny tvättmaskin	2013	
Ny sophantering	2013	Två sopkaruseller utbytta mot ett sophus där hushållssopor och matavfall skiljs åt.
Nytt torkskåp	2013	
Nya balkonger	2013 - 2014	
Ny torktumlare	2013	
Stamspolning	2012	Stamspolning genomförd i hela fastigheten av Solna Högtryck.
Ny säkerhetsdörr källare	2011	Installerat säkerhetsdörr till källare Västmannag. 101
Nya vindsfönster	2011	Västeråsg. 7 och Västmannag. 101
Ny tvättmaskin	2011	
Renovering av hyresrätt	2010	Västmannagatan 101, BV.
Anslutning av fastigheten till fibernät	2010	Fastighetsnod installerad av Stokab.
Säkerhetsgenomgång	2009 - 2010	Byte av dörrar och lås till några källarlokalerna och portar.
Gårdsrenovering	2008	Widén trädvård & markservice
Stamspolning	2006	
Nya tvättmaskiner	2006	2 st nya maskiner köptes 2006
Nya balkonger	2005 - 2008	Entreprenör: Balcona
Trapphusrenovering	2004 - 2005	Arkitekt: Ylva Larsson
Omläggning av tak	2001	
Ny värmecentral	1996	
Omputsning av fasad	1993	
Byte VA-stammar	1968 - 1974	
Elstambyte	1968 - 1974	
Nyinstallation hiss	1968	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2015	Preliminärt
Renovering fönster, delvis	2015	Preliminärt
Renovering cykelförråd	2015	Preliminärt
Elkraftsystem	2015	Preliminärt
Byte VA-stammar	2015	Preliminärt
Renovering/Byte Hiss	2015	Preliminärt
Renovering Tvättstuga	2015	Preliminärt
Renovering fönster	2018	Preliminärt
Underhåll balkonger	2020	Preliminärt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex, ingår i försäkringen från if
Trädgårdsservice	Utemiljö
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Städning gemensamhetsutrymmen	Städpulsen AB
Avfallshantering	Entreprenad via Trafikkontoret, Stockholm Stad
Snöröjning Tak	JTCM Byggkonsult
Bredband	Bahnhof

## Föreningens ekonomi

Vid föreningsstämman 2014 fattades beslut om att snarast byta föreningens VA-stammar och i samband med stambytet om möjligt avyttra föreningens råvind. Försäljningen av råvinden bör enligt uppskattningar från bland andra SBC täcka hela eller större delen av kostnaderna för stambyte samt övriga nödvändiga underhållsåtgärder de kommande fem åren. Styrelsens förhoppning är att föreningen är i det närmsta skuldfri efter stambytet och kommande fem års underhåll samt råvindsförsäljningen. Försäljningen av den lägenhet som under 2014 omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt kommer att förstärka föreningens ekonomi ytterligare.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god. Styrelsens uppfattning är dock att föreningen på grund av tillfälliga kostnader förknippade med stambyte och råvindsförsäljning kommer att göra bokföringsmässiga negativa resultat kommande år. Likviditeten kommer under denna tid ändå vara mycket god tack vare intäkter från råvindsförsäljning samt erbjudet möjligt låneutrymme från Swedbank.

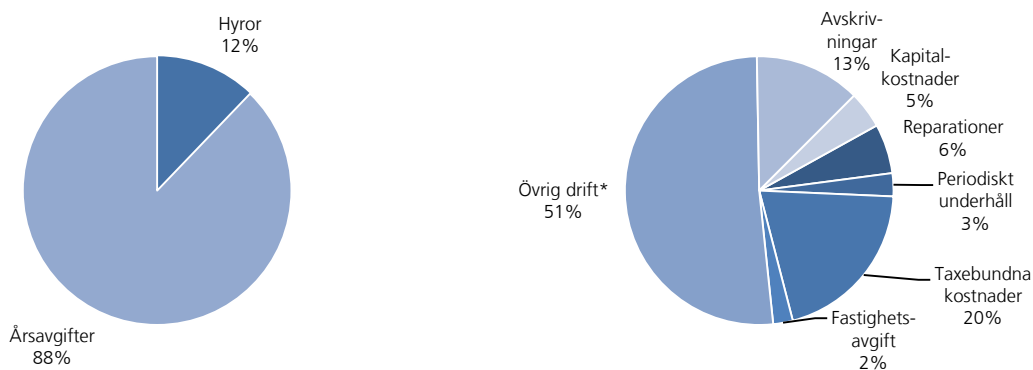
Avgifterna höjdes i april 2014 med 10%, det finns i dagsläget inga ytterligare planerade avgiftsförändringar. Styrelsen beslutade efter förhandlingar med Hyresgästföreningen att höja hyrorna för föreningens hyresrätter med 2,5% från 1 oktober 2014. Styrelsens ambition är att revidera hyrorna direkt efter stambytet för att nå en rättvisande hyresnivå för föreningens hyresrätter.

Resultatet för 2014 utgör ett tämligen stort avvik mot det budgeterade resultatet för året. Huvudanledningen till att resultatet är sämre än budgeterat är framförallt ett par stora kostnadsposter som inte förutsågs i budgeten för året, bland annat för tomträttsavgäld, bredbandsinstallation, underhåll av rör, cirkulationspumpar och stammar i fastigheten, samt konsult- och juridikkostnader för råvinds- och stambytesprojektet. Förändrade redovisningsprinciper påverkade också resultatet negativt. Samtidigt blev kostnaderna för exempelvis uppvärmning betydligt lägre än beräknat.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 627 897</b>	<b>2 110 679</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	3 424 699	3 298 957
Finansiella intäkter	3 339	3 860
Minskning korta fordringar	304 234	0
Kapitaltillskott	-158 725	158 725
	<b>3 573 547</b>	<b>3 461 541</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 326 907	3 124 881
Finansiella kostnader	177 169	206 986
Investeringar i fastigheten	0	125 000
Inköp av inventarier	0	76 731
Ökning av korta fordringar	0	132 102
Minskning av korta skulder	112 853	278 622
	<b>3 616 929</b>	<b>3 944 323</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 584 515</b>	<b>1 627 897</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-43 382</b>	<b>-482 781</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



\* Indragning av fiberbroadband i fastigheten påverkar posten "övrig drift" för 2014 med 192 500 kr

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Vid föreningsstämman 2014 fattades beslut om att snarast byta föreningens VA-stammar och i samband med stambytet om möjligt avyttra föreningens råvind. Styrelsen ämnar följa SBCs råd att samtidigt som stambyte utföra kommande fem års underhåll enligt den underhållsplan som upprättats för åren 2014-2034.

Under året fortsatte styrelsens arbete med att förbereda inför det kommande stambytet och försäljning av föreningens råvind, som beslutades på föreningsstämman i juni 2014. Styrelsen har beslutat att köpa in konsult hjälp för att utreda vilka alternativ och tillvägagångssätt som finns att tillgå vid dessa två projekt.

Som ett led i att förbereda inför stambyte och utreda statusen på fastighetens VA-stammar har styrelsen med hjälp av SBC gjort en okulär besiktning av samtliga stammar och övriga rör i huset. Vid flertalet fall har mindre reparationer varit nödvändiga för att hålla stammar och rör i brukligt skick. I samband med genomgångarna har också två cirkulationspumpar för vatten bytts ut.

Markfukt i tvättstugan upptäcktes för ett par år sedan, och misstanke finns att markfukten härrör från felaktig avrinning av regnvatten från innergården. Föreningen ska ta in konsult hjälp för att grundligt utreda frågan och vidta lämpliga åtgärder.

Föreningen har under flera år haft problem med råttor på innergården, ett problem som blev värre under sommaren 2014. Efter utredning av Anticimex har styrelsen på Anticimex inrådan köpt in rättfällor som monteras direkt på fastighetens avloppsrör. Styrelsens förhoppning är att rättfällorna kraftigt ska minska den totala råttpopulationen i hela fastigheten inklusive innergården.

I syfte att erbjuda de boende bättre och billigare bredband installerades fiberbroadband från Bahnhof i samtliga lägenheter. För medlemmarna är kostnaden 89kr i månaden för hastigheten 100 mbit. Mot tilläggsavgift erbjuds upp till 1000 mbits hastighet. Avtalet med Bahnhof löper på tre år.

#### Händelser efter året

En av föreningens hyresrätter sades upp under verksamhetsåret. Styrelsen beslutade att sälja hyresrätten för att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Lägenheten som är på 57 kvm såldes i januari 2015 för 4 250 000kr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 109  
Förändring från föregående år: -1

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	584	544	544	558
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	885	889	907	671
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 467	1 467	1 467	1 507
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	15	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	148	163	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	37	41	42
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-591	-531	-550	-343
Nettoomsättning (tkr)	3 404	3 196	3 202	3 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 578 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-591 159
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 207 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 000
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 182 483</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

112 234
<b>-8 070 249</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 397 926	3 195 785
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 773	103 172
		<b>3 424 699</b>	<b>3 298 957</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-555 149	-456 363
Driftkostnader	Not 4	-2 185 696	-2 122 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 803	-457 758
Personalkostnader	Not 6	-136 258	-88 031
Avskrivningar	Not 7	-515 121	-501 837
		<b>-3 842 028</b>	<b>-3 626 718</b>
		<b>-417 328</b>	<b>-327 762</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 339	3 860
Räntekostnader		-177 169	-206 986
		<b>-173 830</b>	<b>-203 126</b>
		<b>-591 159</b>	<b>-530 888</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			



## Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 8	66 376 721	66 873 914
Maskiner och inventarier Not 9	100 648	118 577
	<b>66 477 369</b>	<b>66 992 490</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 477 369</b>	<b>66 992 490</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	89	4 684
SBC Klientmedel i SHB	1 584 515	0
Övriga fordringar	133 469	133 195
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	299 913
	<b>1 718 073</b>	<b>437 792</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	69 372
SBC klientmedel i SHB	0	1 558 525
	<b>0</b>	<b>1 627 897</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 718 073</b>	<b>2 065 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>68 195 443</b>	<b>69 058 180</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		66 272 677	66 272 677
Kapitaltillskott		0	158 725
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 009 272	1 692 132
		<b>68 281 949</b>	<b>68 123 534</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-7 591 324	-6 743 296
Årets resultat		-591 159	-530 888
		<b>-8 182 483</b>	<b>-7 274 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 099 466</b>	<b>60 849 350</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 350 000	7 500 000
		<b>3 350 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 150 000	0
Leverantörsskulder		164 947	186 429
Övriga kortfristiga skulder		13 434	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	417 596	522 401
		<b>4 745 977</b>	<b>708 830</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 195 443</b>	<b>69 058 180</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	20 000 000	20 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 984 570	2 780 605
	Hyror bostäder	413 355	415 180
		<b>3 397 926</b>	<b>3 195 785</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	6 319	0
	Öresutjämnning	37	114
	Övriga intäkter	20 417	103 058
		<b>26 773</b>	<b>103 172</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	33 988	37 694
	Fastighetskötsel gård entreprenad	33 541	33 446
	Fastighetskötsel gård beställning	1 813	3 600
	Snöröjning/sandning	0	21 106
	Städning entreprenad	98 319	78 677
	Hissbesiktning	6 659	6 404
	Gård	7 536	6 130
	Serviceavtal	22 305	14 870
	Förbrukningsmateriel	675	4 251
		<b>204 836</b>	<b>206 177</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	14 666	0
	Tvättstuga	40 529	11 638
	Entré/trapphus	6 189	1 400
	Lås	6 586	25 561
	VVS	72 525	55 267
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 122
	Ventilation	0	10 515
	Elinstallationer	4 260	7 068
	Bredband	24 500	0
	Hiss	11 460	15 487
	Tak	15 294	0
	Fasad	6 113	4 100
	Mark/gård/utemiljö	0	24 825
	Skador/klotter/skadegörelse	19 625	0
	Vattenskada	16 332	5 343
		<b>238 079</b>	<b>183 326</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	83 462	0
	Elinstallationer	28 772	0
	Tak	0	66 860
		<b>112 234</b>	<b>66 860</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>555 149</b>	<b>456 363</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 438	84 115
	Värme	625 460	826 940
	Vatten	80 461	89 317
	Sophämtning/renhållning	29 949	268 176
	Grovsopor	10 541	12 017
		<b>816 849</b>	<b>1 280 565</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	190 870	106 867
	Självrisk	0	69 000
	Tomträttsavgäld	847 850	553 148
	Kabel-TV	24 964	19 979
	Bredband	211 454	0
		<b>1 275 138</b>	<b>748 994</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 709</b>	<b>93 170</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 185 696</b>	<b>2 122 729</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 615	1 038
	Tele och datakommunikation	1 894	1 613
	Juridiska åtgärder	47 407	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 400
	Revisionsarvode extern revisor	-1 914	8 398
	Föreningskostnader	33 813	17 543
	Styrelseomkostnader	4 280	0
	Fritids och Trivselkostnader	853	1 029
	Förvaltningsarvode	258 790	246 040
	Förvaltningsarvodena övriga	49 961	56 577
	Administration	6 479	15 121
	Konsultarvode	31 885	101 839
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 940	6 160
		<b>449 803</b>	<b>457 758</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	101 091	68 275
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 664	2 131
	Sociala kostnader	32 503	17 625
		<b>136 258</b>	<b>88 031</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	347 198	347 198
	Förbättringar	82 352	76 102
	Markanläggning	67 642	67 642
	Maskiner	10 255	10 255
	Inventarier	7 673	639
		<b>515 121</b>	<b>501 837</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	74 667 160	74 542 160
	Nyanskaffningar	0	125 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 667 160</b>	<b>74 667 160</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 793 246	-7 302 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 192	-490 942
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 290 439</b>	<b>-7 793 246</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 376 721</b>	<b>66 873 914</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
		<b>128 000 000</b>	<b>128 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
		<b>128 000 000</b>	<b>128 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	213 373	136 642
	Nyanskaffningar	0	76 731
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>213 373</b>	<b>213 373</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-94 796	-83 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 929	-10 894
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-112 725</b>	<b>-94 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>100 648</b>	<b>118 577</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	27 370
	Kabel-TV	0	4 994
	Tomträttsavgäld	0	164 350
	Serviceavtal	0	7 435
	Upplupen intäkt	0	95 764
		<b>0</b>	<b>299 913</b>

<b>Not 11</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	56 307 878	0	0	56 307 878
	Upplåtelseavgifter	9 964 799	0	0	9 964 799
	Kapitaltillskott	0	-158 725	0	158 725
	Fond för yttre underhåll	2 009 272	384 000	-66 860	1 692 132
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>68 281 949</b>	<b>225 275</b>	<b>-66 860</b>	<b>68 123 534</b>
	<b>Ansamlad förlust</b>				
	Ansamlad förlust	-7 591 324	-384 000	-464 028	-6 743 296
	Årets resultat	-591 159	-591 159	530 888	-530 888
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 182 483</b>	<b>-975 159</b>	<b>66 860</b>	<b>-7 274 184</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>60 099 466</b>	<b>-749 884</b>	<b>0</b>	<b>60 849 350</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	1 692 132	1 422 430
	Reservering enligt stadgar	384 000	384 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 860	-114 298
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 009 272</b>	<b>1 692 132</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>
	Swedbank	1,800 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	1,830 %	5 000 000	5 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 150 000	0
			<b>3 350 000</b>	<b>7 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 350 000 kr.

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Städning entreprenad	0	8 650
El	0	7 735
Värme	0	107 494
Vatten	0	11 732
Extern revisor	0	9 000
Arvoden	105 158	71 750
Sociala avgifter	33 042	20 973
Ränta	19 236	26 976
Fastighetskötsel beställning	0	6 342
Förvaltningsarvoden övriga	0	13 869
Förutbetalda avgifter och hyror	260 160	237 880
	<b>417 596</b>	<b>522 401</b>

## Styrelsens underskrifter

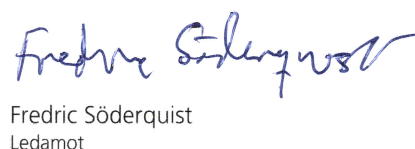
STOCKHOLM den 6/5 2015



Jessika Sandor  
Ledamot



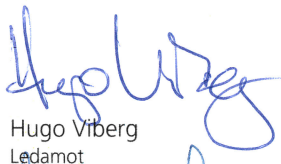
Frej Soje Berggren  
Ledamot



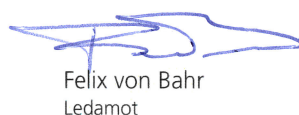
Fredric Söderqvist  
Ledamot



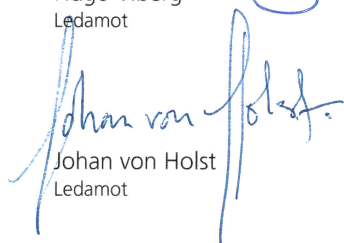
Klara Söderqvist  
Ledamot



Hugo Viberg  
Ledamot

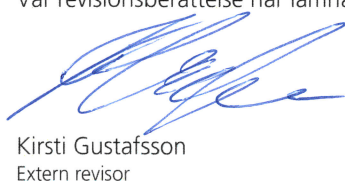


Felix von Bahr  
Ledamot

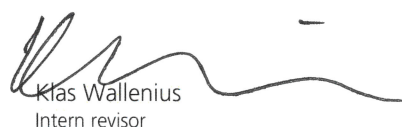


Johan von Holst  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2015



Kirsti Gustafsson  
Extern revisor



Klas Wallenius  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Smedjan 14**

Organisationsnummer 769600-1077

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Smedjan 14 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. 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 den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 6 maj 2015



**Kirsti Gustafsson**  
Av föreningen valda revisorer



**Klas Wallenius**

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 100 000	2 984 570	2 984 571
Hyror bostäder	372 528	413 355	427 635
Bredbandsintäkter	75 828	6 319	0
Öresutjämning	0	37	0
Övriga intäkter	0	20 417	0
	<b>3 548 356</b>	<b>3 424 699</b>	<b>3 412 206</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-40 600	-33 988	-40 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-34 000	-33 541	-27 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-1 813	-8 000
Snöröjning/sandning	-15 225	0	-15 000
Städning entreprenad	-105 000	-98 319	-61 000
Hissbesiktning	-6 800	-6 659	-6 500
Gård	-3 045	-7 536	-3 000
Serviceavtal	-15 733	-22 305	-15 500
Förbrukningsmateriel	-6 090	-675	-6 000
	<b>-229 493</b>	<b>-204 836</b>	<b>-182 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-163 200	0	-160 000
Hyseslägenheter	0	-14 666	0
Tvättstuga	0	-40 529	0
Entré/trapphus	0	-6 189	0
Lås	0	-6 586	0
VVS	0	-72 525	0
Elinstallationer	0	-4 260	0
Bredband	0	-24 500	0
Hiss	0	-11 460	0
Tak	0	-15 294	0
Fasad	0	-6 113	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 625	0
Vattenskada	0	-16 332	0
	<b>-163 200</b>	<b>-238 079</b>	<b>-160 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	0	-100 000
VVS	0	-83 462	0
Stambyte	-2 760 000	0	0
Elinstallationer	0	-28 772	0
Balkonger/altaner	-7 500	0	0
	<b>-2 767 500</b>	<b>-112 234</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-90 640	-70 438	-88 000
Värme	-900 000	-625 460	-917 000
Vatten	-93 425	-80 461	-92 500
Sophämtning/renhållning	-55 000	-29 949	-100 000
Grovsopor	-10 300	-10 541	-10 000
	<b>-1 149 365</b>	<b>-816 849</b>	<b>-1 207 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-163 500	-190 870	-111 000
Tomträttsavgäld	-761 900	-847 850	-657 400
Kabel-TV	-20 808	-24 964	-20 500
Bredband	-75 828	-211 454	0
	<b>-1 022 036</b>	<b>-1 275 138</b>	<b>-788 900</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 711	-93 709	-93 632
	<b>-95 711</b>	<b>-93 709</b>	<b>-93 632</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 500	-1 615	-1 000
Tele och datakommunikation	-2 030	-1 894	-2 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-47 407	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 800	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-9 338	1 914	-9 200
Föreningskostnader	-15 225	-33 813	-15 000
Styrelseomkostnader	-10 200	-4 280	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 530	-853	-1 500
Förvaltningsarvode	-248 675	-258 790	-245 000
Förvaltningsarvodena övriga	-35 525	-49 961	-35 000
Administration	-12 180	-6 479	-10 000
Konsultarvode råvinds- och stambytesprojekten	-750 000	-31 885	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-12 940	-6 200
	<b>-1 144 703</b>	<b>-449 803</b>	<b>-361 900</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-101 582	-97 287	-66 750
Revisionsarvode arvoderad	-3 804	-3 804	-5 000
Bilersättning skattefri	0	-2 664	0
Arbetsgivaravgifter	-33 113	-32 503	-22 544
	<b>-138 499</b>	<b>-136 258</b>	<b>-94 294</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-347 198	-347 198	-347 200
Förbättringar	-82 352	-82 352	-105 392
Markanläggning	-67 642	-67 642	-67 600
Maskiner	-10 255	-10 255	-10 255
Inventarier	-7 673	-7 673	0
	<b>-515 120</b>	<b>-515 121</b>	<b>-530 447</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 225 627</b>	<b>-3 842 028</b>	<b>-3 518 673</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 677 271</b>	<b>-417 328</b>	<b>-106 467</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 500	2 370	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	813	0
Låneräntor	-100 000	-177 169	-207 700
	<b>-97 500</b>	<b>-173 830</b>	<b>-197 700</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 774 771</b>	<b>-591 159</b>	<b>-304 167</b>