

BRF Smedjan i Sundbyberg

Årsredovisning 2019



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På sista sidorna finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

UNA

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Smedjan i Sundbyberg

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Smedjan, org. 715200-1439, i Sundbyberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 1955-09-02.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smeden 13 med adresserna Ursviksvägen 14 och 16, Eliegatan 13, Eliegatan 15 a-b samt Vattugatan 20 a-b. Vid ingången av 2019 bestod föreningen av 64 lägenheter upplåtna som bostadsrätter samt en lokal upplåten som bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt.

MEDLEMMAR

Enligt HSB Stockholm hade föreningen, vid verksamhetsårets utgång, 87 medlemmar, fördelade på 64 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med bostadsrätt.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Per Forsgren	Ordförande
Mélanie Escoffier	Vice ordförande, Kassör
Elin Ottosson	Ledamot, sekreterare
Marie Mathson	Ledamot
Carlo Beccu	Ledamot
Mikael Grönvoll	Ledamot, HSB Stockholm

Förvaltare

Mustafa Güler Förvaltare HSB



VAL AV STYRELSELEDAMÖTER

I tur att avgå ur styrelsen vid föreningsstämman 2020 är Per Forsgren, Mélanie Escoffier och Carlo Beccu.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Per Forsgren, Mélanie Escoffier, Carlo Beccu och Elin Ottosson

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

REVISOR

Föreningens revisor har varit Ulf Holfve.

Extern revisor: av HSB Riksförbunds utsedda revisor.

VALBEREDNINGEN

Valberedning inför årsstämma 2019 har varit Nicholas Gullberg och Behiya Aslan. Behiya har varit ordförande för valberedningen.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMAN

Föreningen har inte skickat något ombud till distriktsstämman 2019 för HSB Stockholm distrikt 11.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019.

Styrelsen har under året hållit elva (11) protokollförda sammanträden.

ANSTÄLLDA

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, administration samt ekonomi har ombesörjts av HSB Stockholm enligt upprättat avtal.

Avtal finns i övrigt med Schneiders Electronic, Comhem, Stena Recycling, Drott & Co Facility Services, Vattenfall, Trygg Hansa, Telenor, Norrenergi, Q-park, JE Hagslätts markservice, Sundbybergs Avfall och Vatten, Securitas Sverige AB. Skötsel av hissarna har utförts av Stockholm Hiss service och besiktning av Inspecta Sweden AB.

ARVODEN

Arvode till styrelsen och revisorn har efter stämmans beslut 2019 justerades de efter konsumentprisindex med avstämningsmånad oktober varje år.

Arvodessumman uppgår till 46 500 kr och fördelas enligt nedlagt arbete under året.

Att fördelas inom styrelsen	46 500 kr
Revisor	6 975 kr
Arvode valberedning 900 kr per person	1 800 kr

Arvoden betalas ut i efterhand, efter varje årsstämma. Det belopp som syns i resultaträkningen för 2019 är arvudet för de som satt i styrelsen från juni 2018 till juni 2019.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har fem (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

- | | | |
|----|---------|------------------------------------|
| 1) | Säljare | Maria Hindi, David Yarian |
| | Köpare | Ola Malm, Sara Hauge |
| 2) | Säljare | Hans Bromander |
| | Köpare | Kristina Sundnäs |
| 3) | Säljare | Bernt Daniel Kennerstedt |
| | Köpare | Erik Andersson |
| 4) | Säljare | Christina Djurestål, Peter Korinek |
| | Köpare | Ina Djurestål |
| 5) | Säljare | Barbro Odén |
| | Köpare | Josefine Claesson |

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten har skett i enlighet med stadgar och förnyad underhållsplan.
Kalendarium över genomfört underhåll och projekt

- 2011 Inköp utemöbler (framsidan)
- 2011 Renovering av fasadens socklar avslutad
- 2011 Utredning och framtagande av beslutsmaterial för stambyte
- 2012 Ombyggnation av lokal till en lägenhet
- 2012 Ombyggnation av lokal till sju lägenheter
- 2012 Stambyte hela fastigheten (påbörjas augusti 2012 och avslutades enligt plan maj 2013)
- 2013 Byte rökluckor (3 trapphus)
- 2013 Byte av fläkt i tvätthallen
- 2014 Ombyggnad av lokal till fem nya lägenheter
- 2015 Nya entréportar
- 2015 Nytt låssystem med porttelefonfunktion
- 2015 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
- 2017 Utbyte av ledningar för dag- spill- och färskvattenrör från huset ut till tomtgräns vid Ursviksvägen 16.
- 2017 Asfaltering av bakgården
- 2017 Utbyte av fjärrvärmecentral
- 2018 Renovering av stödmur mot Ursviksvägen
- 2018 Renovering av trappa mot källaringång Vegagatan
- 2018 Renovering av tvätthall, omgjutning av golv samt målning
- 2019 Ombyggnation av tvättstuga till två totalrenoverade nya tvättstugor
- 2019 Reparation och takmålning av taket på Ursviksvägen 14 & 16.
- 2019 Utbyte trasiga takplattor samt utbyte av snörasskydd på Eliegatan 13. *my*

UPPVÄRMNING

Kostnaderna för uppvärmning uppgår till 537 449 kr.

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

I årsavgifter har under året uttagits 1 867 296 kronor och i hyror för lokaler 441 626 kronor exkl. bränsleavgift.

MEDLEMSAKTIVITETER

Medlemmar har under året samlats till vårstädning med enklare förtäring och samkväm efteråt i föreningslokalen.

EKONOMI

Årets omsättning utgör 2 412 068 kronor.

Föreningens byggnader är taxerade till 43 689 000 kronor och marken till 48 127 000 kronor.

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	445	445	445	447	458
Totala Intäkter kr/kvm	507	510	505	506	521
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	86	121	123	136	129
Belåning, kr/kvm	3 386	3 437	3 481	3 502	3 518
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	380	347	330	307	327
Energikostnader kr/kvm	159	166	151	153	145

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 412	2 424	2 402	2 407	2 479
Resultat efter finansiella poster	-423	-103	-1 224	71	-622
Soliditet	28%	29%	29%	32%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (se påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 412 068
Rörelsekostnader	-	2 751 487
Finansiella poster	-	83 411
Årets resultat		-422 829
Planerat underhåll	+	370 005
Avskrivningar	+	462 237
Årets sparande		409 412
Årets sparande per kvm total yta		86

Förändring eget kapital

	INSATSER	UPPLÅTELSE- AVGIFTER	YTTRE UH FOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	286 228	5 524 847	328 965	913 023	-103 070
RESERVERING TILL FOND 2018			149 000	-149 000	
ANSPRÅKTAGANDE AV FOND 2018			-370 005	370 005	
BALANSERAD I NY RÄKNING				-103 070	103 070
ÅRETS RESULTAT					-422 829
BELOPP VID ÅRETS SLUT	286 228	5 524 847	107 960	1 030 958	-422 829

Styrelsens disposition:

max

Balanserat resultat	809 953 kr
Årets resultat	- 422 829 kr
Reservering till yttre fond enligt stämmobeslut	- 149 000 kr
lanspråktagande av yttre fond	<u>370 005 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	608 129 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **608 129 kr**

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång samt årets resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

SLUTORD

Till att börja med vill vi välkomna våra nyinflyttade medlemmar.

Under året har vi genomfört ett flertal planerade underhållsåtgärder. Bland annat har målning av tak samt utbyte av takplattor utförts. Vi har även slutfört ombyggnationen av vår gamla tvättstuga till två totalrenoverade nya tvättstugor med modern maskinpark. Angående motion 1 på stämman 2019 om att bygga övernattningslägenhet utanför tvättstugan så har styrelsen beslutat att lokalen inte är lämplig för detta ändamål.

På grund av det pågående pandemi som under våren 2020 påverkat hela vårt samhälle så genomfördes ingen organiserad vårstädning detta år men styrelsen vill ändå passa på att tacka de frivilliga som på eget initiativ ställt upp och rustat vår utemiljö.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark.

WE

**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 412 068	2 424 181
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 809 180	-1 650 385
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 041	-64 901
Planerat underhåll		-370 005	-238 513
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 024	-66 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 237	-438 998
Summa rörelsekostnader		<u>-2 751 487</u>	<u>-2 458 972</u>
Rörelseresultat		-339 419	-34 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 528	17 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-87 939</u>	<u>-85 705</u>
Summa finansiella poster		<u>-83 411</u>	<u>-68 278</u>
Årets resultat		-422 829	-103 070

MR

**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 157 879	19 418 150
		<u>20 157 879</u>	<u>19 418 150</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 158 379</u>	<u>19 418 650</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 276	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		166 274	474 707
Placeringskonto HSB Stockholm		404 230	403 826
Övriga fordringar	Not 9	5 372	13 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	171 371	145 662
		<u>750 523</u>	<u>1 037 767</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 12	77 381	78 931
Summa omsättningstillgångar		<u>3 327 904</u>	<u>4 616 698</u>
Summa tillgångar		<u>23 486 283</u>	<u>24 035 348</u>

me



Org Nr: 715200-1439

HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	286 228	286 228
Upplåtelseavgifter	5 524 847	5 524 847
Yttre underhållsfond	107 960	328 965
	<u>5 919 035</u>	<u>6 140 040</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 030 957	913 023
Årets resultat	-422 829	-103 070
	<u>608 128</u>	<u>809 953</u>
Summa eget kapital	<u>6 527 163</u>	<u>6 949 993</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 15 862 487	16 139 697
	<u>15 862 487</u>	<u>16 139 697</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 244 120	211 030
Leverantörsskulder	204 921	123 198
Fond för inre underhåll	203 085	192 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 444 508	419 255
	<u>1 096 633</u>	<u>945 659</u>
Summa skulder	16 959 120	17 085 356
Summa eget kapital och skulder	<u>23 486 283</u>	<u>24 035 348</u>

one

**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-422 829	-103 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	462 237	438 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>39 407</u>	<u>335 928</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 785	-3 376
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>117 885</u>	<u>-72 139</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>136 507</u>	<u>260 414</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 201 966	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 201 966</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-244 120	-211 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-244 120</u>	<u>-211 030</u>
Årets kassaflöde	-1 309 579	49 384
Likvida medel vid årets början	4 457 464	4 408 080
Likvida medel vid årets slut	3 147 885	4 457 464

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

mk



HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

UA

**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 867 296	1 867 296
Hyror	441 982	441 626
Bredband	97 500	97 500
Övriga intäkter	18 094	30 565
Bruttoomsättning	<u>2 424 872</u>	<u>2 436 987</u>
Hyresförluster	0	-3
Avsatt till inre fond	<u>-12 804</u>	<u>-12 804</u>
	2 412 068	2 424 181
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	162 768	134 301
Reparationer	312 036	180 028
El	73 963	73 384
Uppvärmning	537 449	565 065
Vatten	147 364	151 661
Sophämtning	115 141	94 039
Fastighetsförsäkring	66 302	62 256
Kabel-TV och bredband	111 978	113 577
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 318	118 118
Förvaltningsarvoden	145 395	133 616
Övriga driftkostnader	<u>10 467</u>	<u>24 340</u>
	1 809 180	1 650 385
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	313
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	287
Administrationskostnader	9 891	31 388
Extern revision	9 550	9 313
Medlemsavgifter	<u>23 600</u>	<u>23 600</u>
	43 041	64 901
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 800
Revisionsarvode	6 200	6 200
Sociala avgifter	<u>16 024</u>	<u>15 176</u>
	67 024	66 176
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	172	141
Ränteintäkter HSB placeringskonto	404	403
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 452	16 753
Övriga ränteintäkter	<u>501</u>	<u>129</u>
	4 528	17 426
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	86 141	83 551
Övriga räntekostnader	<u>1 798</u>	<u>2 154</u>
	87 939	85 705

mk



HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	26 074 856	26 074 856
Anskaffningsvärde mark	330 000	330 000
Årets investeringar	1 201 966	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 606 822	26 404 856
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 986 707	-6 547 709
Årets avskrivningar	-462 237	-438 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 448 943	-6 986 707
Utgående bokfört värde	20 157 879	19 418 150
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 908 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 127 000	1 347 000
Summa taxeringsvärde	91 816 000	73 255 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	474	504
Skattefordran	4 898	13 068
	5 372	13 572
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	170 552	143 993
Upplupna intäkter	819	1 669
	171 371	145 662
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	3 500 000
	2 500 000	3 500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Handelsbanken	72 381	73 931
	77 381	78 931

AM

**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg****Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	202316	0,62%	2020-08-24	233 532	2 364
Stadshypotek	202317	0,62%	2020-08-24	388 496	3 936
Stadshypotek	202318	0,62%	2020-08-24	3 734 529	37 820
Stadshypotek	202319	0,62%	2020-08-24	10 662 500	150 000
Stadshypotek	213652	0,50%	2020-10-05	1 087 550	50 000
				16 106 607	244 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 862 487

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 886 007

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

17 020 000

17 020 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				244 120	211 030

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

10 686

0

Förutbetalda hyror och avgifter

178 697

175 433

Övriga upplupna kostnader

255 125

243 822

444 508**419 255**

Ovanstående poster består av förskottsintäktade intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

2020-06-02

Carlo Beccu

Elin Ottosson

Marie Mathson

Melanie Escoffier

Mikael Grönvall

Per Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2020-06-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulf Holfve

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedjan i Sundbyberg, org.nr. 715200-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

mf

AF

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 16- 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Holfve
Av föreningen vald revisor



Motion 1 till stämma 2020

Motion avseende att utveckla bakgården mot Vattugatan

Från: Malin Löwstett <lowstett.m@gmail.com>

Datum: 29 mars 2020 13:45:14 CEST

Till: Per Forsgren <per@forsgren.org>

Ämne: Motion till årsmötet

Hej

Förslag till utveckling av innergården. Eftersom det är fler och fler barn i föreningen lämnar vi förslaget att göra innergården mer barnanpassad och barnsäker.

Förslag 1:

- Grind ut mot vattugatan Förslagsvis där vägbommen är idag.
- Gungställning och rutschkana. Förslagsvis där mattpiskställningen står idag.

Förslag 2:

- Planteringslådor att odla i.

Mvh

Malin & Samuel Ekanem

Styrelsens förslag till stämmobeslut

Förslag 1

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå förslag 1 angående grind och lekplats på innergården.

De främsta skälen till att vi föreslår till stämman att avslå förslag 1 är:

- Vi anser att ytan på innergården är för trång för att ha en stationär lekutrustning på ytan.
 - Gräsytan används även för andra ändamål som t.ex. grillvällar, kalas samt som yta för boende att kunna användas för boulevards, bollspel, picknick med mera.
 - Vi anser även att en permanent lekplats skulle hamna väldigt nära de boende som bor på bottenplanet mot Eliegatan.
- Styrelsen vill heller inte ta det ansvar som följer med en lekplats som:
 - Årlig besiktning av lekplatsen
 - Juridiskt ansvar för styrelsen om lekplatsen inte hålls i det skick som följer med om den byggs av föreningen.
- Styrelsen anser att grind där bommen idag är placerad inte är genomförbar då del av vägen delas av en annan bostadsrättsförening och att den skulle påverka deras möjlighet till fungerande sophantering samt tillträde till denna förenings bakgård (asfaltsytan ovanpå Vattugaraget).
 - Ett alternativ skulle kunna vara att sätta en grind bakom deras trappa men då är risken ganska stor att de barn vi vill skydda får en väldigt liten yta och vi tror att barn även kommer vilja använda t.ex. sparkcyklar eller liknande på asfalten och då troligtvis utanför grinden vilket gör att syftet med grind blir tveksamt.

Förslag 2

Styrelsen rekommenderar att stämman tillstyrker förslaget så länge de boende som vill engagera sig skapar en arbetsgrupp för att ta fram förslag på:

- Förslag på antal och placering av planteringslådorna
- Förslag på vad planteringslådorna skall innehålla
- Arbetsgruppen ska även inkomma med förslag på en kontaktperson dit boende som vill vara med och odla kan vända sig samt korta regler för odling och skörd.
- Budget där kostnaden för planteringslådor och innehåll med mera framgår som presenteras för styrelsen för beslut.



Fullmakt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.
Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud, make/maka, sambo eller annan närstående eller genom annan medlem i föreningen.
Skriftlig daterad fullmakt krävs. Enligt en ny tillfällig lag från 15/4 2020 så har styrelsen fått möjlighet att besluta om att ombud får företräda flera medlemmar genom fullmakt (normalt får ombud enbart företräda en medlem). Styrelsen har beslutat att så får ske vid föreningsstämman 2020 beroende på den nuvarande situationen med Coronapandemin.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta

inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.