

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2015

08/09 2015
N2

Styrelsen för Brf Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Smedjan 11 byggdes 1929 och har värdeår 1952. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7880 kvm varav 7596 kvm utgör lägenhetsyta och 284 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3160 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av CEMI AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutförde justering av fjärrvärme och komplettering med tilläggsisolering på värmecentralen. Detta har resulterat i besparingar mätt enligt Fortums normalförbrukning
- Renoveringsarbete genomförts i förrådsutrymmet för att täta håligheter i grunden som återuppstår normalt med åren. Detta arbete kommer att fortsätta under våren 2016.
- Bytt och renoverat tvättmaskiner och torktumlare även under 2015 i följd med förnyelsen under 2014.
- Undersökning av tak genomförts i syfte till att identifiera eventuella renoveringsbehov och ommålning. Arbetet kommer att fortsätta under 2016 för finplanering av åtgärd.
- Förhandlat klart fönsterrenoveringen som påbörjades 2014. Arbetet beräknas genomföras med början våren 2016 och avslutas innan vintern.
- Sagt upp en hyresrätt med senast avflyttning 2016-12-31. Denna lägenhet kommer att omregistreras som bostadsrätt och säljas på den fria marknaden. Intäkterna kommer att utnyttjas för balansering av planerade renoveringar och reducering av lån.
- Satte ett antal lån på tremånaders villkor då bindningstiden för dessa lån utgick under 2015. Dessa lån kommer att bindas på nytt med bättre villkor under 2016. För detaljer hänvisas läsaren till resultat och balansräkningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "EE", "N2", and "AA".

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

År

Se ovan

Planerad åtgärd

År

Kostnad

Fönstermålning och renovering

2016

ca 1.7 MSEK

Stamspolning

2016

ca 100 TSEK

Takrenovering

2017

ca 1.3 MSEK

Medlemsinformation

Fastigheten består av 165 st medlemslägenheter varav 25 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 10 st bostäder och 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Verkstad	42kvm	2017-05-31
Kontor	33kvm	2018-08-31
Butik	44kvm	2017-03-01
Lager (outhyrd)	69kvm	
Outhyrd	96kvm	

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Naser Amini	Ordförande
Einar Eidsson	Kassör
Nadia Zidi	Sekreterare
Ulf Nyquist	Ledamot
Jonas Ledberg	Ledamot

Revisor har varit Mats Ivarsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e Maj år 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 46 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 187 163 000 kr varav 105 328 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 185 000 000 kr samt lokaler 2 163 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "53", "N7", and several illegible signatures.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 740 669	5 720 333	5 611 531	5 422 079
Resultat efter fin. poster	-384 902	-219 683	-205 576	43 598
Soliditet (%)	77,2	77,3	77,1	77,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	697	681	660
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 686	3 695	3 704	3 712
Elkostnad/kvm totalyta	12	13	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	191	206	203	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	20	19
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	71	71	71	60

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 187 021
reservering yttre fond	-561 489
i anspråkstagande yttre fonden	130 000
årets förlust	-384 902
	-11 003 412

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 003 412

Belopp 130 000 kr för källarrenovering ingår i resultatet som balanseras mot avsättningar för yttre fonder.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

EE
avg N=2 JV
nA

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 740 669	5 720 333
Summa rörelseintäkter		5 740 669	5 720 333
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 186 907	-3 731 097
Övriga externa kostnader	3	-234 787	-215 945
Arvoden och personalkostnader	4	-60 452	-134 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 622	-1 077 622
Summa rörelsekostnader		-5 559 768	-5 158 920
Rörelseresultat		180 901	561 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 094	9 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 897	-790 211
Summa finansiella poster		-565 803	-781 096
Resultat efter finansiella poster		-384 902	-219 683
Resultat före skatt		-384 902	-219 683
Årets resultat		-384 902	-219 683

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 33 and various initials.

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

116 134 602

117 212 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 761

2 405

Övriga fordringar

350 203

314 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

352 437

347 858

Summa kortfristiga fordringar

719 401

664 737

Kassa och bank

Kassa och bank

3 088 262

2 286 688

Summa omsättningstillgångar

3 807 663

2 951 425

SUMMA TILLGÅNGAR

119 942 265

120 163 649

2015-12-31
2014-12-31
2015-12-31
2014-12-31

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 943 001	98 943 001
Fond för yttre underhåll		4 305 829	3 874 340
Summa bundet eget kapital		103 248 830	102 817 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 618 510	-9 967 338
Årets resultat		-384 902	-219 683
Summa fritt eget kapital		-11 003 412	-10 187 021
Summa eget kapital		92 245 418	92 630 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 522 197	26 586 401
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		64 204	64 204
Leverantörsskulder		292 895	86 929
Övriga skulder		33 466	61 289
Förutbetalda avgifter och hyror		476 004	358 465
Upplupna kostnader	9	308 081	376 041
Summa kortfristiga skulder		1 174 650	946 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 942 265	120 163 649
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

EE
Kf NZ N
NA

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	6,66 %
Stambyte	1,67 %
Takinstallation	20,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	5 028 285	5 028 285
Hysesintäkter bostäder	411 250	405 862
Hysesintäkter lokaler	188 155	186 801
Deb. fastighetsskatt	9 191	9 191
Påminnelseavgift	2 600	3 400
Pantförskrivningsavgift	20 444	16 372
Överlåtelseavgift	30 033	26 661
Övriga fakturerade kostnader	408	408
Öres- och kronutjämning	235	235
Försäkringssättning	0	6 088
Återbetaln. all Framtid	46 260	33 667
Övriga rörelseintäkter	0	3 362
Administrativ avgift	100	0
Andrahandsuthyrning	3 709	0
	5 740 670	5 720 332

EE
ag NZ
JH JV

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	51 849	51 420
Fastighetsskötsel extradeb	1 369	3 288
Trädgårdsskötsel	5 456	2 413
Snöröjning/sandning	1 426	0
Städning grundavtal	71 400	71 400
Städning extradebiteringar	0	675
Hyra av entrémattor	15 600	15 600
Sotning	0	1 885
Övr besiktn/kontroll	737	0
Serviceavtal	11 308	9 959
Hiss serviceavtal	33 875	33 091
Hysesrätt	136 363	1 979
Bostadsrätt	14 764	0
Tvättstuga	85 935	38 410
Källarutrymme	10 045	1 088
Soprum	0	28 218
Dörrar och lås	19 938	15 852
VA	53 390	15 511
Värme	10 890	1 758
Ventilation	14 732	2 749
El	20 363	3 098
Hissar	20 085	34 194
Portar	4 918	4 132
Fönster	104 813	7 963
Gård	5 225	34 176
Vattenskada	25 385	11 575
Övriga rep./underhåll	39 916	0
Elavgifter	97 519	103 671
Uppvärmning	1 501 549	1 620 679
Vatten	155 749	153 688
Sophämtning	73 623	64 632
Grovsopor	18 013	4 200
Fastighetsförsäkring	159 171	147 000
Självrisker	0	44 400
Tomträttsavgäld	1 058 000	920 500
Kabel-tv	45 336	45 388
Arvode teknisk förvaltning	21 272	1 900
Fastighetsskatt	21 630	21 630
Kommunal fastighetsavgift	217 525	212 975
Trapphus	234	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 078	0
Tak	17 820	0
Fasader	35 706	0
Obligatorisk ventilationskontroll	900	0
	4 186 907	3 731 097

EE
Kf NE
NA

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	356	0
Förbrukningsmaterial	13 560	10 421
Hemsida	11 036	4 956
Administration, kontorsmateriel	5 278	2 634
Styrelseomkostnader	6 431	4 699
Revisionsarvode extern revisor	18 750	19 103
Möteskostnader	12 425	13 343
Arvode ekonomisk förvaltn.	120 452	120 452
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	6 029	0
Konsultarvoden	28 325	24 301
Bankkostnader	6 110	6 647
Juridisk konsultation	0	3 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	1 035	939
Förluster hyres.-avg./kundfordran	50	0
	234 787	215 945

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	46 000	106 260
Sociala avgifter	14 452	27 996
	60 452	134 256

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Ingående avskrivningar	-8 215 928	-7 138 306
Årets avskrivningar	-1 077 622	-1 077 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 293 550	-8 215 928
Utgående redovisat värde	116 134 601	117 212 223
Taxeringsvärden byggnader	81 835 000	81 835 000
Taxeringsvärden mark	105 328 000	105 328 000
	187 163 000	187 163 000
Bokfört värde byggnader	116 134 601	117 212 223
	116 134 601	117 212 223

EE
N/A
AA

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	40 787	36 811
Förutbetald kabel-tv	11 340	11 334
Förutbetald tomträttsavgäld	264 500	264 500
Förutbetald hyra entrémattor	2 600	2 600
Förutbetald fastighetsägarna	2 500	2 500
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 113	30 113
Förutbetald BRF-gruppen	598	0
	352 438	347 858

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 188 012	24 754 989	3 874 340	-9 967 338	-219 683
Reservering yttre fond			561 489	-561 489	
lanspråkstag. yttre fond			-130 000	130 000	
Disposition av föregående års resultat:				-219 683	219 683
Årets resultat					-384 902
Belopp vid årets utgång	74 188 012	24 754 989	4 305 829	-10 618 510	-384 902

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,05	3 mån	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	2 895 000	2 925 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	2 187 344	2 209 896
Stadshypotek	1,05	3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	685 000	685 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	386 100	386 100
Stadshypotek	1,05	3 mån	1 132 957	1 144 609
Stadshypotek	1,05	3 mån	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	3,71	2016-09-01	5 000 000	5 000 000
Kortfr. del av långfr. skuld			-64 204	-64 204
			26 522 197	26 586 401

Kortfristig del av långfristig skuld	64 204	64 204
--------------------------------------	--------	--------

EE
Ng NZJ
OK

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	19 000	19 000
Upplupen kostnad värme	233 723	269 671
Upplupna räntekostnader	40 681	78 711
Upplupen kostnad el	8 728	8 660
Upplupen kostnad städning	5 950	0
	308 082	376 042

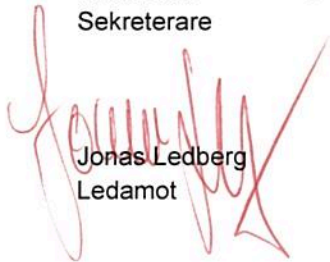
Stockholm



Naser Amini
Ordförande



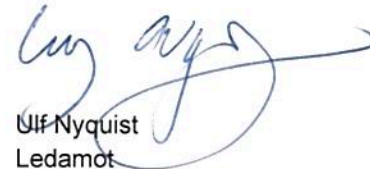
Nadia Zidi
Sekreterare



Jonas Ledberg
Ledamot



Einar Eidsson
Kassör



Ulf Nyquist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

