

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Räntor har omförhandlats till nya låga villkor.
- 3 tvättmaskiner byttes.
- 1 torktumlare renoverats.
- Upphandling för fönsterrenovering initierats.
- Injustering av värmesystemet initierades.
- 2 vattenskador.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Injustering av värmesystemet avslutades

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

År

Planerad åtgärd

År

Kostnad (tkr)

V 5

2A

NA

Medlemsinformation

Fastigheten består av 165 st medlemslägenheter varav 22 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 10 st bostäder, 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
Peter Aziz	Kassör
Robert Hubinette	Sekreterare
Vidar Sandström	Ledamot

Revisor har varit Mats Ivarsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20:e Maj. (Extra stämma hölls den 2015-03-23) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är:
Vidar Sandström, Robert Hubinette och Peter Aziz.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 106 260 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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

VS
JA RH

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 720 333	5 611 531	5 422 079	5 411 292
Resultat efter fin. poster	-219 683	-205 576	43 598	-499 039
Soliditet (%)	77,3	77,1	77,2	72,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	681	660	659
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 695	3 704	3 712	4 715
Elkostnad/kvm totalyta	13	15	14	25
Värmekostnad/kvm totalyta	206	203	165	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	19	19
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	71	71	60	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	-9 405 849
reservering yttre fond	-561 489
årets förlust	-219 683
	-10 187 021

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 187 021

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

U S
2A Rtt

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 720 333	5 611 530
Summa rörelseintäkter		5 720 333	5 611 530
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 731 097	-3 796 586
Övriga externa kostnader	3	-215 945	-203 268
Arvoden och personalkostnader	4	-134 256	-164 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 622	-807 996
Summa rörelsekostnader		-5 158 920	-4 972 036
Rörelseresultat		561 413	639 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 115	13 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 211	-858 444
Summa finansiella poster		-781 096	-845 070
Resultat efter finansiella poster		-219 683	-205 576
Resultat före skatt		-219 683	-205 576
Årets resultat		-219 683	-205 576

VS
RTI
JA

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

117 212 224

118 289 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 405

4 863

Övriga fordringar

314 474

301 279

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

347 858

322 748

Summa kortfristiga fordringar

664 737

628 890

Kassa och bank

Kassa och bank

2 286 688

1 885 598

Summa omsättningstillgångar

2 951 425

2 514 488

SUMMA TILLGÅNGAR

120 163 649

120 804 334

US

NA PTH

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 943 001

98 943 001

Fond för yttre underhåll

3 874 340

3 312 851

Summa bundet eget kapital

102 817 341

102 255 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 967 338

-9 200 273

Årets resultat

-219 683

-205 576

Summa fritt eget kapital

-10 187 021

-9 405 849

Summa eget kapital

92 630 320

92 850 003

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

26 650 605

26 720 447

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-64 204

-64 204

Summa långfristiga skulder

26 586 401

26 656 243

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

64 204

64 204

Förskott från kunder

0

3 364

Leverantörsskulder

86 929

343 640

Övriga skulder

61 289

66 322

Förutbetalda avgifter och hyror

358 465

381 395

Upplupna kostnader

9

376 041

439 163

Summa kortfristiga skulder

946 928

1 298 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 163 649

120 804 334

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

36 000 000

36 000 000

Summa ställda säkerheter

36 000 000

36 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

VS
2A RH

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-219 683	-205 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 077 622	807 996
Betald skatt	-500	-30 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	857 439	572 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	2 458	17 056
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 805	-67 564
Förändring av leverantörsskulder	-256 711	93 011
Förändring av kortfristiga skulder	-94 449	146 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 932	761 506
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-53 125
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-69 842	-86 932
Årets kassaflöde	401 090	621 449
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 885 598	1 264 149
Likvida medel vid årets slut	2 286 688	1 885 598

VS

JA RH

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	51 420	51 262
Fastighetsskötsel extradeb	3 288	4 861
Trädgårdsskötsel	2 413	3 369
Städning grundavtal	0	10 402
Städning grundavtal	71 400	76 452
Städning extradebiteringar	675	0
Hyra av entrémattor	15 600	17 829
Sotning	1 885	0
Övr besiktn/kontroll	0	7 779
Serviceavtal	9 959	8 902
Hiss serviceavtal	33 091	32 442
Hyresrätt	1 979	1 538
Bostadsrätt	0	2 153
Tvättstuga	38 410	49 378
Källarutrymme	1 088	0
Soprum	28 218	0
Dörrar och lås	15 852	104 801
VA	15 511	14 310
Värme	1 758	4 619
Ventilation	2 749	32 903
El	3 098	6 686
Hissar	34 194	40 295
Portar	4 132	384
Fönster	7 963	2 807
Balkonger	0	4 191
Gård	34 176	6 722
Vattenskada	11 575	86 549
Övriga rep./underhåll	0	8 406
Elavgifter	103 671	117 502
Uppvärmning	1 620 679	1 605 053
Vatten	153 688	158 613
Sophämtning	64 632	62 456
Grovsopor	4 200	3 731
Fastighetsförsäkring	147 000	143 760
Självrisker	44 400	51 238
Tomträttsavgäld	920 500	783 100
Kabel-tv	45 388	45 393
Arvode teknisk förvaltning	1 900	13 319
Fastighetsskatt	21 630	21 630
Kommunal fastighetsavgift	212 975	211 750
	3 731 097	3 796 585

JA LS
RH

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	10 421	12 246
Inkasso- och KFM-avgifter	0	2 085
Hemsida	4 956	595
Administration, kontorsmateriel	2 634	4 978
Styrelseomkostnader	4 699	9 612
Revisionsarvode extern revisor	19 103	19 326
Möteskostnader	13 343	4 876
Arvode ekonomisk förvaltn.	120 452	120 452
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	8 345
Konsultarvoden	24 301	1 531
Bankkostnader	6 647	6 921
Juridisk konsultation	3 500	3 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	939	3 793
	215 945	203 268

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	106 260	127 134
Sociala avgifter	27 996	37 052
	134 256	164 186

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 428 151	125 375 026
Inköp	0	53 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Ingående avskrivningar	-7 138 306	-6 330 310
Årets avskrivningar	-1 077 622	-807 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 215 928	-7 138 306
Utgående redovisat värde	117 212 223	118 289 845
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	117 212 223	118 289 845
	117 212 223	118 289 845

U3
RH
JA

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	36 811	36 568
Förutbetald kabel-tv	11 334	11 347
Förutbetald tomträttsavgäld	264 500	230 125
Förutbetald hyra entrémattor	2 600	2 600
Förutbetald fastighetsägarna	2 500	3 500
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 113	30 113
Förutbetald fastighetsförvaltning	0	4 285
Förutbetalda styrelsekostnader	0	3 750
Förutbetald bankfacksavgift	0	460
	347 858	322 748

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	3 312 851	-9 200 273	-205 756
Reservering yttre fond			561 489	-561 489	
Disposition av föregående års resultat:				-205 756	205 756
Årets resultat					-219 683
Belopp vid årets utgång	74 188 012	24 754 989	3 874 340	-9 967 518	-219 683

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,57	3 mån	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	3,59	2015-04-30	2 925 000	2 955 000
Stadshypotek	1,57	3 mån	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	1,41	3 mån	2 209 896	2 238 086
Stadshypotek	1,57	3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek	3,67	2015-09-30	685 000	685 000
Stadshypotek	1,57	3 mån	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	1,56	3 mån	386 100	386 100
Stadshypotek	1,57	3 mån	1 144 609	1 156 261
Stadshypotek	3,41	2015-09-01	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	3,71	2016-09-01	5 000 000	5 000 000
			26 650 605	26 720 447

Kortfristig del av långfristig skuld

64 204

64 204

VS
PH
JA

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	19 000	19 000
Upplupen kostnad värme	269 671	245 105
Upplupna räntekostnader	78 711	101 090
Upplupen kostnad el	8 660	9 394
Upplupen kostnad snöröjning	0	4 750
Upplupen kostnad tak	0	53 125
Upplupen kostnad styrelsen	0	6 700
	376 042	439 164

Stockholm den 18/5 2015



Naser Amini
Ordförande



Peter Aziz
Kassör



Robert Hubinette
Sekreterare

Vidar Sandström
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2015



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11
Org.nr. 769604-3012

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Smedjan 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smedjan 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20 maj 2015



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor