

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Smedjan 11**

769604-3012

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bf 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 tomttätsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdoförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av CEM1.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Råntor har omförhandlats till nya låga villkor.
- 3 tvättmaskiner byts.
- 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	Ar	Kostnad (tkr)
Planerad åtgärd	Ar	

VS PA

PA

2/1

**Medlemsinformation**

Fastigheten består av 165 st medlemslägenheter varav 22 st har överlåtit 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:

	Ordförande
Naser Armini	Kassör
Peter Aziz	Sekreterare
Robert Hubinette	Ledamot
Vidar Sandström	

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 utbetalats 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 PA  
2K BH

Org.nr 769604-3012

	2014	2013	2012	2011
<b>Flerårsöversikt (kr)</b>				
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 intäckskorrigeringar.*

*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 balansomsättning.*

### 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
	<b>-10 187 021</b>
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 PA

 pth

## Resultaträkning

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

VS PA

PA



## 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**

USPA

AK 08

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>	7	
Medlemsinsatser	98 943 001	98 943 001
Fond för yttre underhåll	3 874 340	3 312 851
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>102 817 341</b>	<b>102 255 852</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-9 967 338	-9 200 273
Årets resultat	-219 683	-205 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 187 021</b>	<b>-9 405 849</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>92 630 320</b>	<b>92 850 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	26 650 605	26 720 447
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 586 401</b>	<b>26 656 243</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
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	376 041	439 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>946 928</b>	<b>1 298 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>120 163 649</b>	<b>120 804 334</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

US RA  
25 KH

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>857 439</b>	<b>572 097</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>470 932</b>	<b>761 506</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-53 125
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna lån		-69 842	-86 932
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>401 090</b>	<b>621 449</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 885 598	1 264 149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 286 688</b>	<b>1 885 598</b>

VS 7/1

ZK 8/1



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014

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 anskaffningsvärdet 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




	2014	2013
Årsavgifter bostäder	5 028 285	4 908 564
Hysesintäkter bostäder	405 862	400 106
Hysesintäkter lokaler	186 801	192 817
Deb. fastighetsskatt	9 191	9 191
Påminnelseavgift	3 400	1 700
Avhysning/utmätning	0	6 114
Pantförskrivningsavgift	16 372	20 815
Överlåtelseavgift	26 661	31 047
Övriga fakturerade kostnader	408	9 134
Öres- och kronutjämning	235	176
Försäkringsersättning	6 088	0
Återbetaln. all Framtid	33 667	31 868
Övriga rörelseintäkter	3 362	0
	<b>5 720 332</b>	<b>5 611 532</b>

VS PA

2A 2H

**Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
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 entremattor	15 600	17 829
Sothning	1 885	0
Övr besikt/n/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
	<b>3 731 097</b>	<b>3 796 585</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsmaterial	10 421	12 246
Inkasso- och KFM-avgifter	0	2 085
Hemsida	4 956	595
Administration, kontormaterial	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
Extradedb. 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
	<b>215 945</b>	<b>203 268</b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

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

**Not 5 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärdet	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Inköp	125 428 151	125 375 026
	0	53 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet</b>	<b>125 428 151</b>	<b>125 428 151</b>
Ingående avskrivningar	-7 138 306	-6 330 310
Årets avskrivningar	-1 077 622	-807 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 215 928</b>	<b>-7 138 306</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 212 223</b>	<b>118 289 845</b>
Taxeringsvärdet byggnader	81 835 000	81 835 000
Taxeringsvärdet mark	105 328 000	105 328 000
	<b>187 163 000</b>	<b>187 163 000</b>
Bokfört värde byggnader	117 212 223	118 289 845
	<b>117 212 223</b>	<b>118 289 845</b>

US

PH PA

SA

**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 entrémanor	2 600	2 600
Förutbetald fastighetsägarna	2 500	3 500
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 113	30 113
Förutbetald fastighetförvaltning	0	4 285
Förutbetalda styrelsekostnader	0	3 750
Förutbetald bankfackssavgift	0	460
	<b>347 858</b>	<b>322 748</b>

**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
Årets resultat					-219 683
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 188 012</b>	<b>24 754 989</b>	<b>3 874 340</b>	<b>-9 967 518</b>	<b>-219 683</b>

**Not 8 Skulder till Kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långlivare	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
			<b>26 650 605</b>	<b>26 720 447</b>

Kortfristig del av långfristig skuld

64 204

64 204

U  
 PK  
 PK


**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
	<b>376 042</b>	<b>439 164</b>


Stockholm den

18/5 2015


  
 Naser Amiri  
 Ordförande

  
 Peter Aziz  
 Kassör

  
 Robert Hübneite  
 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. Revision 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 granskningstågärder 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**

Uöver 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.

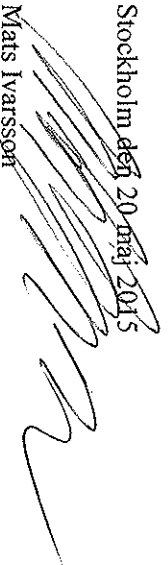
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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