

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Smedjan 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fönstermålning våren-hösten 2016
- Försäljning av lägenhet som tidigare upplåtits med hyresrätt, tillträde under 2017.

Planerade åtgärder

Taksäkerhetsarbete, takunderhåll och takmålning	2017
Energideklaration	2018

De planerade åtgärder som finns finansieras genom kassa och bank. Ingen avgiftshöjning är planerad.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 166 st medlemslägenheter varav 29 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 9 st bostäder. Föreningen har 3 st lokaler som är uthyrda. Utöver dessa finns 2 st föreningsutrymmen (69+96), varav ett används som styrelserum.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Ateljé/Verkstad	42kvm	2018-08-31
Frisörsalong	33kvm	2020-03-01
Kontor	44kvm	2020-05-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Naser Amini	Ordförande
Einar Eidsson	Kassör
Stina Andersson	Sekreterare
Fredrik Birkeland	Ledamot
Ulf Nyqvist	Ledamot
Pierre Khalil	Ledamot
Johanna Pernbom	Ledamot (till och med 2016-12-19)

Revisor har varit Mats Ivarsson, auktoriserad revisor vid Litus Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och valberedningen har utbetalts med 117 526 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 214 132 000 kr varav 141 557 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 211 000 000 kr samt lokaler 3 132 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 786 722	5 740 669	5 720 333	5 611 531
Resultat efter fin. poster	-2 203 549	-384 902	-219 683	-205 576
Soliditet (%)	76,8	77,2	77,3	77,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	697	697	681
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 684	3 686	3 695	3 704
Elkostnad/kvm totalyta	15	12	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	210	191	206	203
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	20	20	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	83	71	71	71

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 balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 188 012	24 754 989	4 305 829	-10 618 510	-384 902	92 245 418
Reservering yttre fond			642 396	-642 396		0
Disposition av föregående års resultat:				-384 902	384 902	0
Årets resultat					-2 203 549	-2 203 549
Belopp vid årets utgång	74 188 012	24 754 989	4 948 225	-11 645 808	-2 203 549	90 041 869

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 003 412
reservering yttre fond	-642 396
i anspråkstagande yttre fonden	0
årets förlust	-2 203 549
	-13 849 357
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 849 357
	-13 849 357

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 786 722	5 740 669
Summa rörelseintäkter		5 786 722	5 740 669
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 118 480	-4 186 907
Övriga externa kostnader	3	-203 208	-234 787
Arvoden och personalkostnader	4	-154 451	-60 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 622	-1 077 622
Summa rörelsekostnader		-7 553 761	-5 559 768
Rörelseresultat		-1 767 039	180 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	2 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 206	-567 897
Summa finansiella poster		-436 510	-565 803
Resultat efter finansiella poster		-2 203 549	-384 902
Resultat före skatt		-2 203 549	-384 902
Årets resultat		-2 203 549	-384 902

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	115 056 980	116 134 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 892	16 761
Övriga fordringar		256 892	350 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	361 693	352 437
Summa kortfristiga fordringar		670 477	719 401
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 996 570	3 088 262
Summa omsättningstillgångar		2 667 047	3 807 663
SUMMA TILLGÅNGAR		117 724 027	119 942 265

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 943 001

98 943 001

Fond för yttre underhåll

4 948 225

4 305 829

Summa bundet eget kapital

103 891 226

103 248 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 645 808

-10 618 510

Årets resultat

-2 203 549

-384 902

Summa fritt eget kapital

-13 849 357

-11 003 412

Summa eget kapital

90 041 869

92 245 418

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

26 523 901

26 522 197

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

50 000

64 204

Leverantörsskulder

256 445

292 895

Övriga skulder

28 000

33 466

Förutbetalda avgifter och hyror

498 230

476 004

Upplupna kostnader

9

325 582

308 081

Summa kortfristiga skulder

1 158 257

1 174 650

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 724 027

119 942 265

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Stambyte	60 år
Takinstallation	5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Stamspolning genomförd i hela fastigheten i januari 2017
- Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i februari 2017
- Tillträde av den nya bostadsrättslägenheten som upplåtits under 2016

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	5 028 285	5 028 285
Hysesintäkter bostäder	407 261	411 250
Hysesintäkter lokaler	188 256	188 155
Deb. fastighetsskatt	13 308	9 191
Påminnelseavgift	4 680	2 600
Pantförskrivningsavgift	22 647	20 444
Överlåtelseavgift	29 931	30 033
Administrativ avgift	0	100
Andrahandsuthyrning	40 453	3 709
Övriga fakturerade kostnader	276	408
Öres- och kronutjämning	225	235
Återbetaln. all Framtid	51 400	46 260
	5 786 722	5 740 670

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	52 536	51 849
Fastighetsskötsel extradeb	23 563	1 369
Trädgårdsskötsel	10 775	5 456
Snöröjning/sandning	12 211	1 426
Städning grundavtal	65 570	71 400
Städning extradebiteringar	2 500	0
Hyra av entrémattor	15 600	15 600
Rengöring/sanering	27 184	0
OVK	2 250	900
Övr. besiktn./kontroller	2 600	737
Serviceavtal	9 065	11 308
Hiss serviceavtal	35 880	33 875
Hysesrätt	27 675	136 363
Bostadsrätt	2 372	14 764
Tvättstuga	16 759	85 935
Trapphus	14 103	234
Källarutrymme	34 179	10 045
Dörrar och lås	30 631	19 938
Övriga gemensamma utrymmen	11 913	3 078
VA	19 542	53 390
Värme	7 155	10 890
Ventilation	450	14 732
El	12 379	20 363
Hissar	95 292	20 085
Portar	11 200	4 918
Tak	6 040	17 820
Fasader	112 500	35 706
Fönster	1 532 039	104 813
Balkonger	36 442	0
Gård	36 916	5 225
Vattenskada	260 971	25 385
Övriga rep./underhåll	3 930	39 916
Elavgifter	114 800	97 519
Uppvärmning	1 618 472	1 501 549
Vatten	177 260	155 749
Sophämtning	78 052	73 623
Grovsopor	19 022	18 013
Fastighetsförsäkring	165 497	159 171
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Kabel-tv	45 360	45 336
Arvode teknisk förvaltning	56 575	21 272
Fastighetsskatt	31 320	21 630
Kommunal fastighetsavgift	221 900	217 525
	6 118 480	4 186 907

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4 806	13 560
Telefon	1 328	356
Hemsida	4 306	11 036
Administration, kontorsmaterie	3 128	5 278
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	50
Styrelseomkostnader	8 078	6 431
Revisionsarvode extern revisor	21 211	18 750
Möteskostnader	3 508	12 425
Arvode ekonomisk förvaltn.	120 452	120 452
Extradeb. ekonomiskförvaltn	11 012	6 029
Konsultarvoden	14 000	28 325
Bankkostnader	6 295	6 110
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	133	1 035
	203 207	234 787

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	117 526	46 000
Sociala avgifter	36 925	14 452
	154 451	60 452

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Ingående avskrivningar	-9 293 550	-8 215 928
Årets avskrivningar	-1 077 622	-1 077 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 371 172	-9 293 550
Utgående redovisat värde	115 056 979	116 134 601
Taxeringsvärden byggnader	72 575 000	81 835 000
Taxeringsvärden mark	141 557 000	105 328 000
	214 132 000	187 163 000
Bokfört värde byggnader	115 056 979	116 134 601
	115 056 979	116 134 601

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	41 570	40 787
Förutbetald BRF-gruppen	598	598
Förutbetald Boax service	6 107	0
Förutbetald hyra entrémattor	2 600	2 600
Förutbetald kabel-tv	11 501	11 340
Förutbetald Cemi förvaltning	4 378	0
Förutbetald tomträttsavgäld	264 500	264 500
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 440	30 113
Förutbetald fastighetsägarna	0	2 500
	361 694	352 438

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,55	2021-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek	1,24	2020-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,65	3 mån	1 586 401	0
Stadshypotek	1,05	2021-09-01	4 987 500	0
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	4 400 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	2 895 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	2 300 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	2 187 344
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	500 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	685 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	1 600 000
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	386 100
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	1 132 957
Stadshypotek	1,05	3 mån	0	5 500 000
			26 573 901	26 586 401

Kortfristig del av långfristig skuld	50 000	64 204
--------------------------------------	--------	--------

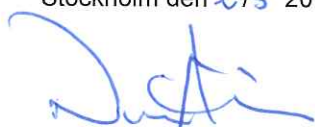
Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

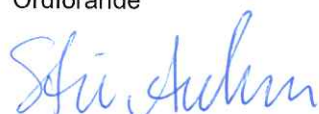
Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	20 000	19 000
Upplupen kostnad el	10 410	8 728
Upplupen kostnad värme	264 425	233 723
Upplupen kostnad ränta	30 748	40 681
Upplupen kostnad städning	0	5 950
	325 583	308 082

Stockholm den 2/5 2017



Naser Amini
Ordförande



Stina Andersson
Sekreterare



Ulf Nyqvist
Ledamot



Einar Eidsson
Kassör



Fredrik Birkeland
Ledamot



Pierre Khalil
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor