

Årsredovisning 2021

BRF SMEDJAN 11

769604-3012



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDJAN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2020-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har fem lokaler, varav samtliga är uthyrda. I dessa bedrivs följande verksamheter:

- Ateljé/verkstad
- Frisör
- Kontor
- Kontor/lager
- Kontor/lager

Fastigheten

Föreningens fastighet Smedjan 11 byggdes 1919 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. Föreningen har per 2021-12-31 åtta (8) hyreslägenheter, vilket är en dold tillgång för föreningen. I januari 2021 ombildades en av hyreslägenheterna till bostadsrätt och såldes på den öppna marknaden. Ytterligare lägenhet ombildades under 2021 som också såldes i öppna marknaden. Föreningen har således sju (7) hyreslägenheter kvar. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av NABO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Birkeland Ordförande t o m September



Daniel Filipsson	Kassör
Sara Eriksson	Ledamot
Emma Grönroos	Ledamot
Naser Amini	Ledamot, valdes till ordförande f o m Oktober

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 17:e maj 2021.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året. Arvoden till styrelse och valberedningen har utbetalats med 95 tkr. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

UNDER ÅR 2021 GENOMFÖRDA PROJEKT OCH UNDERHÅLLSARBETEN:

Niomiljonersjuhundraåttioått kronor (9 788 000) amorterades av gamla lånen med pengarna från försäljningen av de två (2) nya bostadsrätterna. Resterande lånen på femton (15) miljoner bindes med fast ränta på fem (5) år med mycket attraktivt låg ränta.

Underhållsplanen uppdaterats, och följts enligt plan med mindre målning och underhållsarbete.

UNDER ÅR 2020 GENOMFÖRDA PROJEKT OCH UNDERHÅLLSARBETEN:

Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter och lokaler.

Installation av avgasare och magnetfilter till fjärrvärmesystemet (energieffektivisering).

Sotning av eldstäder.

Ommålning och uppfräschning av soprum.

UNDER ÅR 2019 GENOMFÖRDA PROJEKT OCH UNDERHÅLLSARBETEN:

Renovering/ombyggnation av källarlokal till uthyrningsbar kontors-/lagerlokal (uthyrd från och med december 2019).

Ommålning och målningsarbeten på fönster och dörrar på lokalerna ut mot Dalagatan.

UNDER ÅR 2018 GENOMFÖRDA PROJEKT OCH UNDERHÅLLSARBETEN:

Mindre fasadarbeten genomförda.

Målning av balkongräcken på samtliga 16 gemensamma balkonger.

Genomförd energideklaration.

Installation av rörelsedetektorer för belysning i samtliga trapphus.

UNDER ÅR 2017 GENOMFÖRDA PROJEKT OCH UNDERHÅLLSARBETEN:

Stamspolning genomförd i hela fastigheten i januari 2017.

Genomförd och godkänd OVK-besiktning efter kompletterande åtgärder.

Målning av samtliga portdörrar samt den invändiga entrén i A- och H-porten.

Inköp av ny torktumlare till tvättstugan i D-källaren.

Byte av rullstyrningar på hisskorgar i port A, C, E, G och H.
Montering av taksäkerhet inklusive snörasskydd på taket.
Renovering av två större skorstenar på taket.
Målning, tvättning och underhållsarbeten av taket.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 56 och avgående medlemmar under året var 45. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 114	6 071	5 959	5 894
Resultat efter fin. poster	-252	-118	-37	-435
Soliditet, %	86	78	78	78
Yttre fond	5 928	5 049	4 158	4 158
Taxeringsvärde	296 847	296 847	296 847	214 132
Bostadsyta, kvm	7 596	7 596	7 596	7 596
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	697	697	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 975	3 263	3 270	3 276
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,41	1,28	1,40
Belåningsgrad, %	13,54	22,17	22,08	21,92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	74 504	-	904	75 408
Upplåtelseavgifter	27 559	-	7 381	34 940
Fond, yttre underhåll	5 049	-	880	5 928
Direkt kapitaltillskott	-1	-	-	-1
Balanserat resultat	-16 577	-118	-880	-17 574
Årets resultat	-118	118	-252	-252
Eget kapital	90 416	0	8 033	98 449

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 574
Årets resultat	-252
Totalt	<u>-17 827</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	891
Att från yttre fond i anspråk ta	-35
Balanseras i ny räkning	-18 683
	<u><u>-17 827</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 114	6 071
Rörelseintäkter		57	105
Summa rörelseintäkter		6 170	6 175
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-4 724	-4 549
Övriga externa kostnader	7	-293	-205
Personalkostnader	8	-125	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078	-1 061
Summa rörelsekostnader		-6 220	-5 940
RÖRELSERESULTAT		-50	235
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202	-353
Summa finansiella poster		-202	-353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252	-118
ÅRETS RESULTAT		-252	-118

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	110 761	111 810
Maskiner och inventarier	11	228	258
Summa materiella anläggningstillgångar		110 990	112 068
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 990	112 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63	74
Övriga fordringar	12	210	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	403	405
Summa kortfristiga fordringar		675	694
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 962	3 869
Summa kassa och bank		2 962	3 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 637	4 563
SUMMA TILLGÅNGAR		114 627	116 631

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 347	102 062
Fond för yttre underhåll		5 928	5 049
Summa bundet eget kapital		116 275	107 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 574	-16 577
Årets resultat		-252	-118
Summa fritt eget kapital		-17 827	-16 695
SUMMA EGET KAPITAL		98 449	90 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 000	0
Summa långfristiga skulder		15 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	24 788
Leverantörsskulder		259	615
Övriga kortfristiga skulder		101	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	817	748
Summa kortfristiga skulder		1 178	26 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 627	116 631

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 869	3 338
Resultat efter finansiella poster	-252	-118
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 078	1 061
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	826	943
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18	-5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-249	285
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	595	1 222
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-641
Kassaflöde från investeringar	0	-641
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	8 285	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-9 788	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 503	-50
ÅRETS KASSAFLÖDE	-907	531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 962	3 869

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedjan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,67-20 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	342	407
Hysesintäkter, lokaler	435	352
Intäktsreduktion	-10	-23
Årsavgifter, bostäder	5 075	5 048
Övriga intäkter	329	391
Summa	6 170	6 175

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	53	69
Fastighetsskötsel	344	234
Snöskottning	36	8
Städning	113	106
Trädgårdsarbete	5	19
Övrigt	71	12
Summa	622	449

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	98	0
Försäkringsärende/vattenskada	99	2
Hissar	46	11
Planerade underhåll	35	0
Reparationer	249	503
Tak	40	0
Temp. rep und eller projekt	34	0
Trapphus/port/entr	31	0
Tvättstuga	0	13
Ventilation	0	222
Summa	632	751

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	143	106
Sophämtning	84	74
Uppvärmning	1 276	1 116
Vatten	225	210
Summa	1 728	1 505

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	204	204
Fastighetsförsäkringar	184	176
Fastighetsskatt	294	289
Kabel-TV	3	3
Självrisker	0	114
Tomträttsavgälder	1 058	1 058
Summa	1 742	1 843

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	15	12
Kameral förvaltning	129	129
Konsultkostnader	85	0
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	44	44
Summa	293	205

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	0	31
Sociala avgifter	30	30
Styrelsearvoden	95	64
Summa	125	125

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202	350
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	202	353

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	126 518	126 153
Årets inköp	0	365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 518	126 518
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 708	-13 674
Årets avskrivning	-1 049	-1 034
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 756	-14 708
Utgående restvärde enligt plan	110 761	111 810
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 283	86 283
Taxeringsvärde mark	210 564	210 564
Summa	296 847	296 847
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	330	54
Inköp	0	276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	330	330
Ingående ackumulerad avskrivning	-72	-45
Avskrivningar	-29	-27
Utgående ackumulerad avskrivning	-102	-72
Utgående restvärde enligt plan	228	258
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	53	58
Skattekonto	156	156
Summa	210	215

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	52	51
Försäkringspremier	46	45
Förvaltning	34	34
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	265	265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10
Summa	403	405

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	0,72 %	15 000	15 000
Stadshypotek	2021-03-01	0,66 %		5 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,05 %		4 788
Summa			15 000	24 788

Varav kortfristig del

0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	22	10
Förutbetalda avgifter/hyror	508	510
Städning	9	9
Uppvärmning	193	146
Utgiftsräntor	36	27
Vatten	38	35
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	11
Summa	817	748

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 000	36 000
Summa	36 000	36 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2021 har ny Tomträttsavgäld meddelats till föreningen, och kommer att gälla från och med 2023-01-01. Avgälden kommer att höjas vilket behöver balanseras i föreningens ekonomiska plan. För detta kommer Styrelsen att presentera åtgärder och justering av årsavgiften till Årsstämman.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Naser Amini
Ordförande

Daniel Filipsson
Kassör

Sara Eriksson
Ledamot

Emma Grönroos
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Litus Revision AB
Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2022 15:07

SENT BY OWNER:
Elisa Martin · 06.05.2022 13:47

DOCUMENT ID:
rkxQC5FFLc

ENVELOPE ID:
BJ70qYzUq-rkxQC5FFLc

DOCUMENT NAME:
Smedjan 11.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NASER AMINI Amininaser83@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 15:14 06.05.2022 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/05/1961) IP: 80.216.91.243
2. SARA ERIKSSON Sara.eriksson@smedjan11.se	Signed Authenticated	07.05.2022 08:16 07.05.2022 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/12/1991) IP: 80.216.6.186
3. DANIEL FILIPSSON danielfilipsson84@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 13:23 06.05.2022 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1984) IP: 80.216.23.78
4. EMMA GRÖNROOS emma.h.gronroos@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 14:44 06.05.2022 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/11/1990) IP: 80.216.21.42
5. Mats-Ivar Ivarsson mats.ivarsson@litus.se	Signed Authenticated	09.05.2022 15:07 09.05.2022 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/10/1957) IP: 155.4.47.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed