

# Brf Smedjan i Lund

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Smedjan i Lund**  
745000-1503  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedjan i Lund, 745000-1503, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ylva Lidin	Ordförande	2019
Henrik Svensson	Ledamot	2019
Anna Ekström	Ledamot	2019
Linda Larsson	Ledamot	2019

### Styrelsesuppleanter

Jan Jönsson Eklund	Suppleant	2019
--------------------	-----------	------

### Ordinarie revisorer

Ralf Sörensson	Föreningsvald revisor
----------------	-----------------------

### Revisorssuppleanter

Erik Wennberg	Revisorssuppleant
---------------	-------------------

### Valberedning

Styrelsen

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smidet 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 25.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
6	18

Total tomtarea:	2036 kvm
Total bostadsarea:	1128 kvm
Total lokalarea:	40 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Vakant	40 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband
Firma Richard Anderberg	Städning
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
NOMOR	Skadedjursbekämpning
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 375 kr och planerat underhåll för 295 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-10-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 282 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 241 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018, samt extra föreningsstämma 22 mars 2018 och 16 december 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	860	849	868	848
Resultat efter finansiella poster	-292	71	53	48
Förändring av underhållsfond	-13	281	231	230
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-167	-73	-12	-16
Soliditet %	-9	4	1	-1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	724	722	719	719
Driftskostnad, kr / kvm	528	446	452	430
Ränta, kr / kvm	29	30	31	32
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	241	241	198	197
Lån, kr / kvm	1 653	1 719	1 786	1 855
Snittränta (%)	1,74	1,73	1,73	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 1 %.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	207 806	1 482 410	-1 672 480	71 493
Disposition enligt föreningsstämma			71 493	-71 493
Avsättning till underhållsfond		282 000	-282 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 000	295 000	
Årets resultat				-291 553
Vid årets slut	207 806	1 469 410	-1 587 987	-291 553

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 600 987
Årets resultat före fondförändring	-291 553
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-282 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 000
Summa över/underskott	-1 879 540

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 879 540</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	849 401	846 897
Övriga rörelseintäkter	2	10 411	2 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>859 812</b>	<b>849 287</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-913 683	-528 823
Övriga externa kostnader	6	-69 960	-55 161
Personalkostnader	7	-22 341	-22 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-111 937	-137 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 117 921</b>	<b>-743 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-258 109</b>	<b>106 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 496	-34 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 444</b>	<b>-34 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 553</b>	<b>71 493</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 553</b>	<b>71 493</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	1 416 860	1 528 805
Summa materiella anläggningstillgångar		1 416 860	1 528 805
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 416 860</b>	<b>1 528 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		208 565	8 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 182	20 029
Summa kortfristiga fordringar		228 747	28 594
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>601 851</b>	<b>752 168</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>830 598</b>	<b>780 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 247 458</b>	<b>2 309 567</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 806	207 806
Underhållsfond		1 469 410	1 482 410
Summa bundet eget kapital		1 677 216	1 690 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 587 987	-1 672 480
Årets resultat		-291 553	71 493
Summa fritt eget kapital		-1 879 540	-1 600 987
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-202 324</b>	<b>89 229</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	1 853 014	1 930 526
Summa långfristiga skulder		1 853 014	1 930 526
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	77 512	77 512
Leverantörsskulder		346 260	48 863
Skatteskulder		2 850	2 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	170 146	160 707
Summa kortfristiga skulder		596 768	289 812
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 247 458</b>	<b>2 309 567</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-258 109	106 189
Avskrivningar	111 937	137 101
	<b>-146 172</b>	<b>243 290</b>
Erhållen ränta	52	57
Erlagd ränta	-33 496	-34 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-179 616</b>	<b>208 594</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-200 153	-4 170
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	306 964	-27 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-72 805</b>	<b>176 519</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-77 512	-77 512
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-77 512</b>	<b>-77 512</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-150 317</b>	<b>99 007</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>752 168</b>	<b>653 161</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>601 851</b>	<b>752 168</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

10-20 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	816 888	814 842
Hyror antenn	32 513	32 055
<b>Summa</b>	<b>849 401</b>	<b>846 897</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	6 828	1 120
Övriga intäkter	3 583	1 270
<b>Summa</b>	<b>10 411</b>	<b>2 390</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 375	-
Huskropp	-	7 925
<b>Summa</b>	<b>2 375</b>	<b>7 925</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, fasader	295 000	-
<b>Summa</b>	<b>295 000</b>	<b>-</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	33 178	32 650
Fastighetsförvaltning	18 882	18 465
Städning	27 500	27 625
Sotning	-	4 850
Gångbanerenhållning	4 329	4 763
Serviceavtal	5 047	-
Förbrukningsmaterial	1 607	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 875	-
EI	141 852	106 614
Uppvärmning	210 772	215 499
Vatten och avlopp	93 009	38 372
Avfallshantering	18 103	17 430
Försäkringar	7 654	5 130
Internet	49 500	49 500
<b>Summa</b>	<b>616 308</b>	<b>520 898</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	1 384	1 375
Förvaltningskostnader	67 573	53 383
Bankkostnader	402	403
Övriga externa kostnader	601	-
<b>Summa</b>	<b>69 960</b>	<b>55 161</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	17 000	16 750
<b>Summa</b>	<b>17 000</b>	<b>16 750</b>
Sociala avgifter	5 341	5 263
<b>Summa</b>	<b>22 341</b>	<b>22 013</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	111 937	137 101
<b>Summa</b>	<b>111 937</b>	<b>137 101</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 667 234	3 667 234
-Mark	409 702	409 702
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 076 936</b>	<b>4 076 936</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 548 131	-2 411 030
	-2 548 131	-2 411 030
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-111 937	-137 101
	-111 937	-137 101
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 660 068</b>	<b>-2 548 131</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>1 416 860</b>	<b>1 528 805</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	1 007 158	1 119 103
Mark	409 702	409 702
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	109 000	109 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 109 000</b>	<b>16 109 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 109 000</i>	<i>8 109 000</i>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	20 182	20 029
	<b>20 182</b>	<b>20 029</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	601 851	752 168
	<b>601 851</b>	<b>752 168</b>

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	77 512	77 512
Förfaller 2-5 år från balansdagen	310 048	310 048
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 542 966	1 620 478
	<b>1 930 526</b>	<b>2 008 038</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	1 930 526	2 008 038
<b>Summa</b>	<b>1 930 526</b>	<b>2 008 038</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,70 %	2019-01-25	775 427	-	33 252	742 175
Stadshypotek	1,70 %	2019-02-11	932 611	-	44 260	888 351
Stadshypotek	1,70 %	2019-03-04	300 000	-	-	300 000
			<b>2 008 038</b>	-	<b>77 512</b>	<b>1 930 526</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	51 651	44 818
Upplupna räntekostnader	4 800	5 065
Förutbetalda intäkter	66 532	63 138
Upplupna driftskostnader	47 163	47 686
	<b>170 146</b>	<b>160 707</b>

### Not 15 Händelser efter räkenskapsår

Efter räkenskapsårets utgång har en extra föreningsstämma genomförts. Där antogs nya stadgar som väntar på att bli registrerade hos bolagsverket.

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

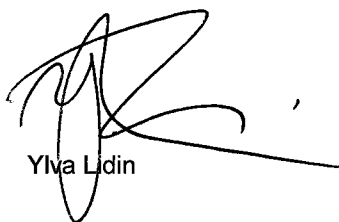
#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	2 299 000	2 299 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 299 000</b>	<b>2 299 000</b>

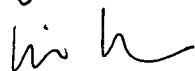


## Underskrifter

Lund 2019-03-20



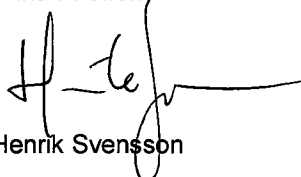
Ylva Lidin



Linda Larsson

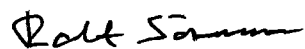


Anna Ekström



Henrik Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14



Ralf Sörensson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Smedjan

Organisationsnummer: 745000-1503

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen SMEDJAN för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningens riktighet med grund i de handlingar jag tillhandahållit.

Såvitt jag kan se har de ekonomiska transaktioner som skett verksamhetsåret 2018 bokförts på ett korrekt sätt. Det har vid min granskning inte uppkommit några konstigheter eller fel som tyder på något felaktigt beteende från styrelsen eller förvaltningen. Den styrelseberättelse och underhållsplan som styrelsen presenterar tycker jag visar en rättvisande bild av året som gått och hur framtiden planeras.

Årsredovisningen har upprättats i min mening i enlighet med årsredovisningslagen och ger en bra bild av föreningens ekonomiska situation.

Jag rekommenderar att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i styrelseberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 14 mars 2019



Ralf Sörensson



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

