

Årsredovisning 2021

BRF SMEDJAN 14

769600-1077



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDJAN 14

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

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 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1994-01-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Smedjan 14 på adressen Västeråsgatan 11 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 6428 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Zara Aram	Ordförande
Jonathan Nyborg	Ledamot
David Alsén	Ledamot
Morgan Grahn	Ledamot
Ulla Bertling	Ledamot
Susanna Hygstedt Rohmée	Suppleant
Anette Lindmark	Suppleant

VALBEREDNING

Adam Croon

FIRMATECKNING

Av styrelsen och annars två därtill av styrelsen utsedda ledamöter i förening.

REVISORER

Linn Jansson	Huvudansvarig revisor (auktoriserad)	BDO Mälardalen AB
Klas Wallenius	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1968-1970	Omfattande ombyggnationer i hela fastigheten
1993	Putsning fasad
1993	Nya fönster
2005	Byggnation av balkonger
2008	Renovering innergård
2010	Anslutning till fibernät
2016	Ny undercentral
2017	Nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
2017	Nya elstigar i allmänna utrymmen
2017	Stambyte i hela fastigheten
2017	Renovering tvättstuga
2018	Renovering och ny dörrautomatik av grind mot innergård
2018	Installation av dörrautomatik på portar mot gatan
2018	Installation av Axema passersystem
2019	Renovering av källarplan och cykel- och barnvagnsförråd
2019	Nya källarförråd
2019	Dränering av fastighet mot innergården
2019	Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
2020	Installation av nya hissar
2020-2021	Nytt tak
2020-2021	Byggnation av 10 vindslägenheter
2021	Nya dörrar mot innergården
2021	Inspårning av tv, fiber och installation i lägenheterna

PÅGÅENDE UNDERHÅLL

2022	Renovering trapphus (3 000 000 kr - uppskattad kostnad)
------	---



2021-22 Nya planteringar innergård (500 000 kr - uppskattad kostnad)
I övrigt hänvisas till underhållsplanen på Smedjan14.se

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Nabo
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
TV	ComHem
Bredband	Bahnhof
Städ	Somoss All Service
Service passersystem och dörrautomatik	Storstadens Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har tagit nytt lån på 3 000 000 (Handelsbanken) för finansiering av projektet Trapphus renovering. Andelstalen och årsavgifterna kommer att ändras år 2022. De höga kostnaderna under året beror på de sedan tidigare planerade underhållen av fastigheten såsom takomläggning, trapphusrenovering och hissarbeten.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal har skett under 2021.

Under 2022 har styrelsen för avsikt att upprätta en ny underhållsplan. Därefter kommer avgifterna att ses över. Det finns i dagsläget inga planer på att sänka avgifterna. De ökade avgiftsintäkterna från vindslägenheterna kommer hjälpa till att betala för en ökad tomträttsavgäld.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 795	3 490	3 509	3 497
Resultat efter fin. poster	-7 563	-3 372	-3 875	-1 246
Soliditet, %	94	99	56	65
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	501	599	598
Lån per kvm bostadsyta, kr	466	0	0	4 325
Elkostnad/kvm totalyta	17	17	17	19
Värmekostnad/kvm totalyta	109	93	100	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	17	19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Nyckeltal är baseras på registrerad yta i lägenhetsförteckningen.

Total yta om 5 579 kvm för tidigare år och sedan 2020 räknat på 6 448 kvm inklusive preliminära ytor för de nya vindslägenheterna. Jämförelsesiffran har korrigerats i 2019 års kolumn.

Efter slutuppmätning under 2020 uppgår den totala ytan till 6 428 kvm, Denna yta kommer att ligga till grund för beräkningarna för nästkommande verksamhetsår.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	69 629	-	-	69 629
Kapitaltillskott	294	-	-	294
Upplåtelseavgifter	53 210			53 210
Fond, yttre underhåll	1 542	-	636	2 178
Balanserat resultat	-44 751	-3 372	-636	-48 759
Årets resultat	-3 372	3 372	-7 563	-7 563
Eget kapital	76 552	0	-6 426	70 126

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-48 759
Årets resultat	-7 563
Totalt	<u>-56 322</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	636
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 178
Balanseras i ny räkning	-54 780
	<u><u>-56 322</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		3 795	3 490
Rörelseintäkter		5	-2
Summa rörelseintäkter		3 801	3 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-10 176	-5 482
Övriga externa kostnader	8	-174	-195
Personalkostnader	9	-142	-320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865	-863
Summa rörelsekostnader		-11 357	-6 859
RÖRELSERESULTAT		-7 556	-3 371
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7	-1
Summa finansiella poster		-7	-1
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 563	-3 372
ÅRETS RESULTAT		-7 563	-3 372

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	70 937	68 884
Markanläggningar	12	406	473
Maskiner och inventarier	13	15	23
Pågående projekt		0	2 910
Summa materiella anläggningstillgångar		71 358	72 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 358	72 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	34
Övriga fordringar	14	86	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	283	282
Summa kortfristiga fordringar		390	401
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 576	4 936
Summa kassa och bank		1 576	4 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 965	5 337
SUMMA TILLGÅNGAR		73 323	77 627

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 133	123 133
Fond för yttre underhåll		2 178	1 542
Summa bundet eget kapital		125 311	124 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 759	-44 751
Årets resultat		-7 563	-3 372
Summa fritt eget kapital		-56 322	-48 123
SUMMA EGET KAPITAL		68 989	76 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	6
Leverantörsskulder		422	143
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		137	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	772	785
Summa kortfristiga skulder		1 334	1 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 323	77 627

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedjan 14 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	0,83 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

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

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	186	175
Hysesintäkter, lokaler	0	3
Intäktsreduktion	0	-8
Årsavgifter, bostäder	3 527	3 233
Övriga intäkter	87	85
Summa	3 801	3 488

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	66	4
Fastighetsskötsel	85	95
Snöskottning	2	0
Städning	96	83
Trädgårdsarbete	227	4
Övrigt	266	249
Summa	741	436

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	312
Dörrar och lås/porttele	21	24
Fasader	8	0
Gård/markytor	25	14
Hissar	84	27
Reparationer	922	185
Summa	1 060	563

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Hiss	177	2 463
takomläggning	4 096	0
Trapphusreovering	1 849	0
Övrigt	68	0
Summa	6 189	2 463

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	113	111
Sophämtning	117	73
Uppvärmning	706	599
Vatten	125	116
Summa	1 061	899

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	77	77
Fastighetsförsäkringar	98	102
Fastighetsskatt	110	110
Kabel-TV	23	21
Tomträttsavgälder	762	762
Övrigt	58	49
Summa	1 126	1 121

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	10	3
Juridiska kostnader	14	4
Kameral förvaltning	58	58
Revisionsarvoden	27	47
Övriga förvaltningskostnader	65	83
Summa	174	195

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	4	4
Sociala avgifter	25	60
Styrelsearvoden	113	256
Summa	142	320

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7	0
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	7	1

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 832	80 832
Årets inköp	2 842	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 674	80 832
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 949	-10 230
Årets avskrivning	-789	-1 719
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 738	-11 949
Utgående restvärde enligt plan	70 937	68 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000	59 000
Taxeringsvärde mark	153 000	153 000
Summa	212 000	212 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 353	1 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 353	1 353
Ingående ackumulerad avskrivning	-879	-812
Årets avskrivning	-68	-68
Utgående ackumulerad avskrivning	-947	-879
Utgående restvärde enligt plan	406	473

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	213	213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213	213
Ingående ackumulerad avskrivning	-190	-183
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-198	-190
Utgående restvärde enligt plan	15	23

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	86	86
Summa	86	86

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	13	13
Fastighetskötsel	14	14
Försäkringspremier	33	32
Förvaltning	24	19
Kabel-TV	6	5
Tomträtt	190	190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	8
Summa	283	282

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2024-07-30	0,64 %	3 000	
Summa			3 000	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	32	32
El	12	10
Förutbetalda avgifter/hyror	336	300
Löner	167	238
Sociala avgifter	52	75
Städning	7	7
Uppvärmning	108	76
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	31	29
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	18
Summa	772	785

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jonathan Nyborg Johnson
Ledamot

David Alsén
Ledamot

Morgan Grahn
Ledamot

Ulla Bertling
Ledamot

Nashmil Zara Aram
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Linn Jansson
Auktoriserad revisor

Klas Wallenius
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.05.2022 17:55

SENT BY OWNER:
Elisa Martin · 23.05.2022 21:06

DOCUMENT ID:
ryxSNIUYDq

ENVELOPE ID:
SkSVjLtvq-ryxSNIUYDq

DOCUMENT NAME:
Smedjan 14.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nashmil Zara Aram n.zara.aram@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2022 21:10 23.05.2022 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/10/1971) IP: 79.136.68.143
2. DAVID ALSÉN Alsen.dd@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2022 23:03 23.05.2022 22:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/11/1982) IP: 62.63.229.117
3. Jonathan Nyborg Johnson jonathantryborg@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 11:03 24.05.2022 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/09/1988) IP: 82.209.163.106
4. ULLA MARIA SIGRID BERTLING ulla.bertling@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 12:27 23.05.2022 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/10/1940) IP: 79.136.68.134
5. Morgan Grahn morgan@interno.se	Signed Authenticated	24.05.2022 13:21 24.05.2022 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/02/1973) IP: 94.234.65.128
6. Linn Jansson linn.jansson@bdo.se	Signed Authenticated	24.05.2022 16:11 24.05.2022 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/04/1991) IP: 217.119.170.26
7. KLAS WALLENIUS klas.wallenius@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 17:55 24.05.2022 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/05/1967) IP: 79.136.68.187

* 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