

# Årsredovisning

för



---

BRF Smeden 1  
VAXHOLM

769610-8096  
Räkenskapsåret  
**2018**

Styrelsen för Brf Smeden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### *Allmänt om verksamheten*

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-19.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastigheten Smeden 1 / Förvärv 2004 / Kommun Vaxholm

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Trygg-Hansa

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning sker med värmepumpar samt fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 4227 kvm, varav 4135 kvm utgör lägenhets-  
Yta och 92 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 42 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	0
2 rok	1
3 rok	21
4 rok	26
S:a	48

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer upprättad underhållsplan.

d

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Vaxholms Bokföringsbyrå AB;  
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning  
Följande har skötts i egen regi;  
Teknisk förvaltning

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Soile Saari	Ordförande
Ingrid Nyberg	Sekreterare
Margareta Hammargren	Kassör
Mikael Wedin	Ledamot
Karin Hök	Ledamot
Olov Kungberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson / Toresson Revision / ordinarie extern

#### Valberedning

Hans Orest / sammankallande  
Maria Thomelius

#### Stämmor

Ordinarie 2018-05-23

Föreningen har sitt säte i Vaxholms Kommun, Stockholms Län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ytbehandling av våra golv och trappor och storstädning av tvättstugor

Översikt av tak utbyte av trasiga tegelpannor och tillverkning av nya stosar till samtliga hus.  
Kräftskiva anordnades av föreningen i vårt partytält i början av september.

#### **Medlemsinformation**

##### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse avgift betalas av köpare.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 625	2 648	2 616	2 571
Resultat efter finansiella poster	-265	-623	-1 937	-116
Soliditet (%)	66	66	66	67

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 565 495	6 522 126	234 681	-3 255 286	-622 941	<b>43 444 075</b>
Disposition av föregående års resultat:			-49 109	-573 832	622 941	<b>0</b>
Årets resultat					-264 639	<b>-264 639</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 565 495</b>	<b>6 522 126</b>	<b>185 572</b>	<b>-3 829 118</b>	<b>-264 639</b>	<b>43 179 436</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 829 118
årets förlust	-264 639
	<b>-4 093 757</b>

behandlas så att avsättes till reparationsfond	180 891
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-4 274 648
	<b>-4 093 757</b>

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

d

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 625 079	2 647 592
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 625 079</b>	<b>2 648 592</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 894 247	-2 252 870
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 025	-642 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 527 272</b>	<b>-2 894 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 807</b>	<b>-246 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 466	12 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 912	-389 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-362 446</b>	<b>-376 560</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 639</b>	<b>-622 941</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-264 639</b>	<b>-622 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 639</b>	<b>-622 941</b>

d

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	64 165 996	64 777 265
Maskiner och inventarier	3	43 518	65 274
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 209 514</b>	<b>64 842 539</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 209 514</b>	<b>64 842 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 587	67 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 587</b>	<b>67 667</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		872 913	654 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>872 913</b>	<b>654 029</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>943 500</b>	<b>721 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 153 014</b>	<b>65 564 235</b>

d

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 087 621	47 087 621
Fond för yttre underhåll		185 572	234 681
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 273 193</b>	<b>47 322 302</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 829 118	-3 255 285
Årets resultat		-264 639	-622 941
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 093 757</b>	<b>-3 878 226</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 179 436</b>	<b>43 444 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 482 404	21 499 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 482 404</b>	<b>21 499 587</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 128	16 128
Leverantörsskulder		25 680	65 042
Skatteskulder		129 236	125 924
Övriga skulder		8 682	3 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 126	227 488
Förutbetalda avgifter och hyror		160 322	182 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>491 174</b>	<b>620 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 153 014</b>	<b>65 564 235</b>

d

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Hissanläggning	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 530 502	68 530 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 530 502</b>	<b>68 530 502</b>
Ingående avskrivningar	-3 753 237	-3 132 890
Årets avskrivningar	-611 269	-620 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 364 506</b>	<b>-3 753 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 165 996</b>	<b>64 777 265</b>

d



**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	306 566	306 566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 566</b>	<b>306 566</b>
Ingående avskrivningar	-241 292	-219 536
Årets avskrivningar	-21 756	-21 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-263 048</b>	<b>-241 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 518</b>	<b>65 274</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 410 407	21 435 075
	<b>21 410 407</b>	<b>21 435 075</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 600 000	38 600 000
	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

d

Vaxholm 2019-04-23



Soile Saari  
Ordförande



Mikael Wedin



Margareta Hammargren



Ingrid Nyberg



Karin Hök

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-~~10~~ 27



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Smeden 1, org.nr 769610-8096.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Smeden 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Smeden 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

d

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2019



Carina Torésson