

# Årsredovisning 2017

**BRF SMEDEN 2**  
**714000-2309**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A large handwritten signature on the left, and a cluster of initials and smaller signatures on the right, including what appears to be "D.F." and "M".

## Förvaltningsberättelse

### 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 1970-06-11.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smeden 2 på adressen Birger jarlsgatan 65 i Stockholm. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 2 973 kvm och 5 lokaler om 888 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Dick Kjellberg	Ordförande
Anna Bergström	Ledamot
Mats Heidvall	Ledamot
Margarete Yesil	Suppleant
Lena Marions	Suppleant

### Valberedning

Markus Resch.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

### Revisorer

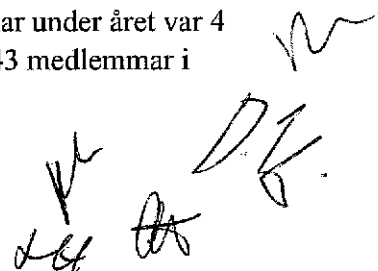
Rävisor	Revisor	Rävisor AB
Lars Holmström	Internrevisor	

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar var också 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det således 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.



Protokollförda sammanträden

Två protokollförda sammanträden har skett under året. Styrelsen har avhandlat driftsfrågor muntligen och per telefon. Styrelsen har varit enig i samtliga driftsfrågor.

Utförda historiska underhåll

- Följande väsentliga underhåll har utförts under perioden: Byte av hissar, tilläggsisolering av ytterväggar, indragning av ny el, indragning av ny vattenanslutning, delvis montering av ny takplåt, målning av yttertaket (2ggr), yttre fönstermålning, indragning av fjärrvärme,
- 2014 - renovering av gården samt nya växter, ny belysning på gården, byte till led-lampor i hela fastigheten, helrenovering av tvättstugan, helrenovering av butikslokal.
- 2015 Renovering av trapphusen K10 och BJ 65B, byte av entredörrar till ABC Färg samt soprummet, byte av ytterligare takplåt.
- 2016 Kompletterande renovering av gården. Installation av lagstadgad taksäkerhet.
- 2017 Ytterligare renovering av gård. Omfattande renovering samt byte av plåt pådelar av taket.

Planerade underhåll

- 2018 Renovering av källarlokalen som skall användas till garage för medlemmarna.

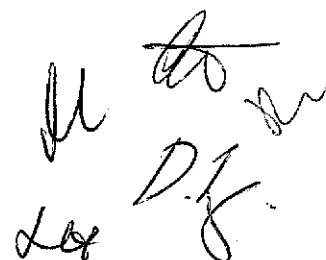
Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighet
Städning	Marktjänst AB
Takskottning	DM Tak AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna planerad de närmaste åren.  
Eventuella överskott kommer att användas till amortering av lån.



**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 345	2 292	2 280	2 270
Resultat efter fin. poster	-164	30	-430	-254
Soliditet, %	75	74	74	74
Yttre fond	1 854	1 599	1 397	1 195
Taxeringsvärde	85 000	85 000	77 497	77 697
Bostadsyta, kvm	2 973	2 973	2 973	2 973
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	394	394	394	391
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 033	6 201	6 369	6 374
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	1,59	2,20	2,57
Belåningsgrad, %	24,37	24,91	25,44	25,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förändringar i eget kapital**

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	52 391	-	-	52 391
Upplåtelseavgifter	6 879	-	-	6 879
Fond, yttre underhåll	1 599	-	255	1 854
Balanserat resultat	-5 372	30	-255	-5 597
Årets resultat	30	-30	-164	-164
<b>Eget kapital</b>	<b>55 527</b>	<b>0</b>	<b>-164</b>	<b>55 363</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 597
Årets resultat	-164
<b>Totalt</b>	<b>-5 761</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	255
Balanseras i ny räkning	<u>-6 016</u>
	<b>-5 761</b>

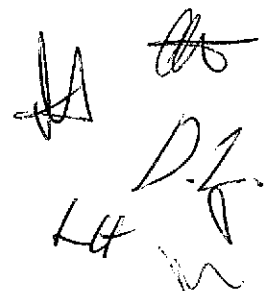
**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A, W, D.F., 14

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 345	2 292
Rörelseintäkter		69	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 414</b>	<b>2 292</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 799	-1 313
Övriga externa kostnader	7	-190	-190
Personalkostnader	8	-47	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421	-421
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 456</b>	<b>-1 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42</b>	<b>321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-128	-299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122</b>	<b>-292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-164</b>	<b>30</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164</b>	<b>30</b>


  
 A  
 D.F.  
 L.H.  
 M

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	73 589	74 009
Maskiner och inventarier	11	4	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 593</b>	<b>74 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 593</b>	<b>74 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		78	70
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54	134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132</b>	<b>204</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		538	684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>538</b>	<b>684</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>670</b>	<b>889</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>74 263</b>	<b>74 902</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JSS AB  
L. D. G. M.

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 270	59 270
Fond för yttre underhåll		1 854	1 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 124</b>	<b>60 869</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 597	-5 372
Årets resultat		-164	30
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 761</b>	<b>-5 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 363</b>	<b>55 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 936	18 436
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 936</b>	<b>18 436</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		382	311
Skatteskulder		318	290
Övriga kortfristiga skulder		21	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	243	280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>964</b>	<b>940</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>74 263</b>	<b>74 902</b>

do A w  
L4 D.f.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Smeden 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	1 169	1 116
Årsavgifter, bostäder	1 172	1 172
Övriga intäkter	73	4
<b>Summa</b>	<b>2 414</b>	<b>2 292</b>

*[Handwritten signature]*  
L4



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	7	6
Fastighetsskötsel	299	101
Snöskottning	6	22
Städning	74	79
Trädgårdsarbete	34	34
<b>Summa</b>	<b>419</b>	<b>242</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsskador	69	0
Reparationer	528	244
<b>Summa</b>	<b>597</b>	<b>244</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	45	45
Sophämtning	82	79
Uppvärmning	448	453
Vatten	-14	48
<b>Summa</b>	<b>561</b>	<b>625</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsförsäkringar	67	63
Fastighetsskatt	149	135
Kabel-TV	5	4
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>202</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Juridiska kostnader	90	7
Kameral förvaltning	59	57
Konsultkostnader	0	59
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	29	56
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>190</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
D.L.  
H.H.

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner, tjänstemän	40	40
Sociala avgifter	7	7
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	126	297
Övriga räntekostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>299</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 782</b>	<b>78 782</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 782</b>	<b>78 782</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 773</b>	<b>-4 354</b>
Årets avskrivning	-420	-420
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 193</b>	<b>-4 773</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>73 589</b>	<b>74 009</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 523</i>	<i>26 523</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 800	30 800
Taxeringsvärde mark	54 200	54 200
<b>Summa</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18</b>	<b>-17</b>
Avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19</b>	<b>-18</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'LH' and 'D.F.'

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel	13	42
Försäkringspremier	6	72
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	1	1
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>134</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Räntecändringsdag	Räntesats	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
Swedbank	2018-10-25	0,89 %	11 500	12 000
Swedbank	2018-03-28	0,41 %	6 436	6 436
<b>Summa</b>			<b>17 936</b>	<b>18 436</b>

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	161	195
Uppvärmning	69	68
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	13
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>280</b>

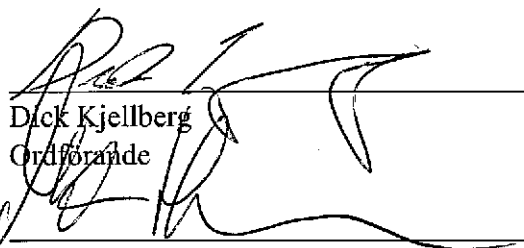
<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	36 000	36 000
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>


#### **Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Föreningen har under januari 2018 upptagit ett nytt lån på 1 mkr, för att säkra likviditet för att betala takrenoveringen samt renovering av garaget. Eventuell överskottslikviditet kommer att amorteras under året. Nya hyresgäster från januari 2018 är Gysinge Byggnadsvård, som ersätter Smartcyklar. Föreningen har också sagt upp Östermalms Biltvätt vid årsskiftet och källarlokalen nyttjas som garage för medlemmarna från februari 2018.

## Underskrifter

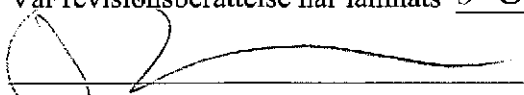
Stockholm, 2018 - 04 - 25  
Ort och datum


  
Dick Kjellberg  
Ordförande

  
Mats Heidvall  
Ledamot

  
Anna Bergström  
Ledamot

Vår-revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 09

  
Rävisor AB  
Rävisor  
Revisor  
David Wahlman

  
Lars Holmström  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smeden 2  
Organisationsnummer 714000-2309**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smeden 2 för år 2017.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smeden 2 för år 2017.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

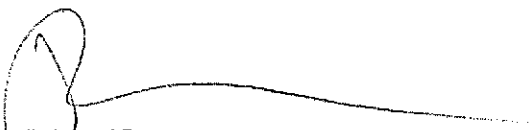
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2018-04-09



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor