

Årsredovisning

för

Brf Gammelsmedjan i Enskede

769623-2904

Räkenskapsåret

2018

4

Styrelsen för Brf Gammelsmedjan i Enskede får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2012-12-05 fastigheterna Stockholm Gammelsmedjan 1 (Kyrkogårdsvägen 51-57) och 2 (Kyrkogårdsvägen 59-67) i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till kr 40 439 825. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen består av:

Ordinarie ledamöter:

Jan Roger Ekstam
Joakim Magnus Stureson
Bo Christer Stolpe
Lars Tengbjörk
Tommy Oskar Sved Emanuelsson
Carl Jonas Peter Mardell

Suppleanter:

Maria Elisabet Persson

Sammanträden:

Ordinarie årsstämma hölls den 2018-05-24.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Den tekniska förvaltningen sköts av Teknikförvaltning i Stockholm AB, org.nr. 556179-2028.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Gammelsmedjan 1 och 2 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 3 226 kvadratmeter. Fastigheten består av 42 st bostadslägenheter, varav 6 hyreslägenheter och en lokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 770 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 18 kvadratmeter, totalt 1 788 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1921.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2018-12-01 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2018-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 380 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 24 969 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	14 400 000	10 526 000	24 926 000
Lokaler	43 000	0	43 000
Summa	14 443 000	10 526 000	24 969 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På 2017 års stämma bestämdes att vi skulle byta städfirma och leverantör av mattor. Detta genomfördes under början av 2018 och föreningen bytte då städfirma från Pousette till Opiant städ AB. Opiant städ AB förmedlar även bytet av entrémattor vilket sänker kostnaden betydligt.

Inför sommaren köptes det in blommor och krukor till portar och trädgård. Så ock belysning, som sommar och vintertid har köpts in för att pynta och lysa upp trädgården. Dörren till sophuset har målats om.

Under hösten har putsskador på husets utsida vid port 51 har åtgärdats. Hängrännor har rensats på löv och mossa.

Energideklaration har utförts och satts upp i trapphusen.

Ett lån på 3 880 000 har bundits på fem år till en ränta på 1,49%. Tidigare ränta var 1,55%. Ytterligare två lån, 1 500 000 miljoner respektive 2 000 000 är förlängda till en oförändrad ränta på 1,05%.



Entreprenörer / avtal 2017

El: Ellevio

Fjärrvärme: Ellevio

Vattenförbrukning: Stockholm vatten

Soppantering: Stockholm vatten och avfall

Grovsopor: Stockholm Recycling AB

Teknisk förvaltning / fastighetsskötsel: Teknikförvaltning i Stockholm

Ekonomisk förvaltning: BoVera konsult AB

Entrémattor: Opiant Städ

Snöröjning: Johanneshovs fastighetsservice AB

Takskottning: Stockholms takentreprenad

Städning av trapphus och tvättstugor: Opiant Städ

Trädgårdsskötsel: Veterankraft

Nyligen gjorda renoveringar:

Byte av avloppsstammar 2009 (Familjebostäder)

Puts av fasader 2011 (Familjebostäder)

Installation av Telia öppen fiber med upp till 1000 Mbite/s surfhastighet 2014

Installation av bergvärme 2015

Medlemsinformation

Föreningen har per 2018-12-31 totalt 48. 2017-12-31 var medlemsantalet 49.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 324	1 321	1 317	1 294
Resultat efter finansiella poster	-453	-412	-420	-780
Soliditet (%)	71,1	71,4	71,3	71,2
Balansomslutning	41 869	42 327	42 935	43 558
Lån per lvm boyta	6 365	6 542	6 475	6 497
Genomsnittlig skuldränta	1	2	2	3
Årsavgift per kvm	668	668	668	668

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

✓

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 978	2 110	117	-2 590	-412	30 203
Disposition av föregående års resultat:			25	-437	412	0
Årets resultat					-453	-453
Belopp vid årets utgång	30 978	2 110	142	-3 027	-453	29 750

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 026 708
årets förlust	-452 694
	-3 479 402

behandlas så att till reservfond avsättes	24 969
i ny räkning överföres	-3 504 371
	-3 479 402

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 323 540	1 321 464
Övriga rörelseintäkter		16 230	16 897
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 339 770	1 338 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 002 114	-911 315
Övriga externa kostnader	4	-118 286	-101 426
Personalkostnader		-55 196	-36 798
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 266	-461 266
Summa rörelsekostnader		-1 636 862	-1 510 805
Rörelseresultat		-297 092	-172 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 151	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 753	-239 324
Summa finansiella poster		-155 602	-239 300
Resultat efter finansiella poster		-452 694	-411 744
Resultat före skatt		-452 694	-411 744
Årets resultat		-452 694	-411 744

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 711 546	41 166 376
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 700	99 136
Summa materiella anläggningstillgångar		40 804 246	41 265 512
Summa anläggningstillgångar		40 804 246	41 265 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 261	0
Övriga fordringar		110 995	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 081	71 277
Summa kortfristiga fordringar		155 337	71 277
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		909 355	989 814
Summa kassa och bank		909 355	989 814
Summa omsättningstillgångar		1 064 692	1 061 091
SUMMA TILLGÅNGAR		41 868 938	42 326 603

5

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 977 900	30 977 900
Upplåtelseavgifter		2 109 500	2 109 500
Fond för yttre underhåll		142 156	117 187
Summa bundet eget kapital		33 229 556	33 204 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 026 708	-2 589 995
Årets resultat		-452 694	-411 744
Summa fritt eget kapital		-3 479 402	-3 001 739
Summa eget kapital		29 750 154	30 202 848
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 380 000	11 420 000
Summa långfristiga skulder		11 380 000	11 420 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		393 573	414 589
Leverantörsskulder		91 958	84 691
Skatteskulder		112 244	55 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	141 009	148 579
Summa kortfristiga skulder		738 784	703 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 868 938	42 326 603

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
Bergvärme	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	-1 023 276	-1 023 276
Hysesintäkter, bostäder	-300 264	-298 188
	-1 323 540	-1 321 464

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	133 885	82 050
Trädgårdsskötsel	42 994	0
Snöröjning/sandning	41 750	35 000
Städning	76 631	82 935
Reparationer och underhåll	108 890	164 602
Fastighetsel	274 343	237 477
Fjärrvärme	4 578	4 920
Vatten- och avlopp	57 524	49 521
Avfallshantering	37 903	28 305
Fastighetsförsäkring	26 618	31 719
Tomträttsavgälder	110 500	110 500
Städdagar	301	0
Hyressättningsavgift	834	0
Kabel-tv oxd bredband	28 779	28 626
Fastighetsskatt	56 584	55 660
	1 002 114	911 315

5

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	19 232	9 691
Revisionsarvode	28 000	18 500
Föreningsstämma/medlemsmöten	500	1 234
Ek förvaltning	59 458	62 166
Avgifter Bolagsverket	900	0
Serviceavg till branschorgan	5 250	5 250
Bankkostnader	2 726	2 851
Övriga externa kostnader	2 220	1 734
	118 286	101 426

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 142 908	43 142 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 142 908	43 142 908
Ingående avskrivningar	-1 976 532	-1 521 702
Årets avskrivningar	-454 830	-454 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 431 362	-1 976 532
Utgående redovisat värde	40 711 546	41 166 376

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 713	128 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 713	128 713
Ingående avskrivningar	-29 577	-23 141
Årets avskrivningar	-6 436	-6 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 013	-29 577
Utgående redovisat värde	92 700	99 136

4

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	0	26 618
Tomträttsavgäld	27 625	27 625
Ekonomisk förvaltning	0	4 581
Kabel TV	2 928	2 900
Stokab	4 303	4 303
Bostadsrätterna	5 350	5 250
Takentreprenad	1 875	0
	42 081	71 277

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån, långfristig del	11 380 000	11 420 000
	11 380 000	11 420 000

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt följande:

Lån 64623	4.000 000kr
Lån 608612	1.500 000kr
Lån 144781	3.880 000kr
Lån 608617	2. 000 000kr
Summa	11 380 000kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	10 463	35 818
Fjärrvärme	427	448
Räntekostnader	5 755	8 283
Bankkostnader	0	245
Revisionsarvode	13 750	13 750
Förskottsbetalda hyror och avgifter	96 539	90 035
Fastighetsskötsel	8 856	0
Avfallshantering	5 219	0
	141 009	148 579

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000


Stockholm 2019-05-14



Jan Roger Ekstam



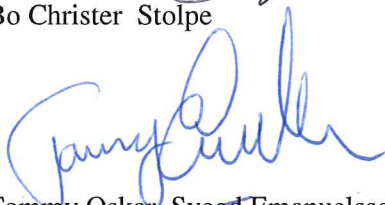
Joakim Magnus Sturesson



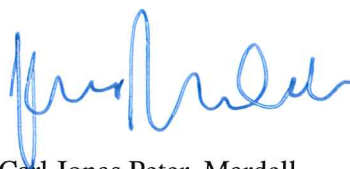
Bo Christer Stolpe



Lars Tengbjörk



Tommy Oskar Sved Emanuelsson
Sved



Carl Jonas Peter Mardell

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14



Niklas Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gammelsmedjan i Enskede, org.nr 769623-2904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gammelsmedjan i Enskede för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Gammelsmedjan i Enskede för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 14 maj 2019



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor