

Årsredovisning 2021

BRF SMEDEN 8

716420-2538



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDEN 8

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 kommit 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 1988-05-09.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smeden 8 på adressen Vattugatan 12 i Sundbyberg. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm och 4 lokaler om 24 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Kristina Oom Lindroos	Ordförande
Maja Eder	Ledamot
Daniel Martin Andersson	Ledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamötena

REVISORER

Jonas Frycklund Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1978 Renovering tak
- 1998 Stambyte kök och badrum/wc
- 2005 Bytt panna/uppvärmningssystem
- 2006 Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
- 2008 Förstärkning av avloppsstammarna
- 2008 Nya balkonger
- 2009 Byte av elstigar
- 2009 Målning av fönster utvändigt
- 2015 Ny cirkulationspump för varmvatten
- 2015 Fönsterrenovering samt insättning av nya energiglas i samtliga lägenheter 2015
- 2015 Nya säkerhetsdörrar till källare
- 2015 Förbättring av sophantering; nya kärlskåp
- 2017 Reparation av hissen
- 2018 Total renovering av hissen
- 2018 Rensning av ventilationskanaler
- 2020 Reparation av fläkt i tvättstugan
- 2021 Investering i trädgården – nya planteringar, inklusive äppelträd

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fönsterrenovering	Fog & Fönster
Hiss	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Städ	Städsällskapet Stockholm
Lås och nycklar	Punctum Lås & Larm
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Bredband	ComHem
Elektriker	Angerfelt El & Entreprenad

DA JF
AOL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

- En medlem har varit saknad sedan oktober 2020 och ej betalat in avgift till föreningen efter oktober 2020. Den månatliga avgiften är 2274 kr pr. månad. Styrelsen har anlitat jurist hos föreningens ekonomiska förvaltare Nabo och denna jurist bistår med hjälp i ärendet. Processen har pågått under 2021 och ärendet ligger nu hos Kronofogden. Juristens bedömning är att föreningen kommer att få de utestående avgifterna betalda då processen är klar. Summan av de avgifter som inte är betalda under 2021 är 27,288 kr.
- Entrénycklar har bytts ut under 2021
- Beslut om att göra en extra amortering togs under 2021, men detta beslut blev sedan uppskjutet då planer på att byta ut entrédörren började förberedas.
- Beslut om att byta ut entrédörren är nu fattat och arbetet är planlagt att ske i april 2022.
- Under 2021 har föreningen investerat i trädgården; nya buskar, ett äppelträd, sittbänk runt äppelträdet m.m har köpts in. Till takterassen har ny sittgrupp inhandlats, denna blir monterad och invigd när sommarsäsongen 2022 startar.
- Under en extrastämma så beslutades det att ge tillstånd för en medlem att köpa vindsutrymme för att bygga ut sin lägenhet. Medlemmen har dock valt att inte utnyttja erbjudandet och det har inte skett någon utbyggnad på vinden. Tillståndet att bygga ut gällde i 9 månader.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Förberedelser för att införa fiberanslutning i fastigheten har påbörjats och avtalet med ComHem som internetleverantör kommer att sägas upp framöver.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

DA JP
A.02

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	959	964	959	959
Resultat efter fin. poster	-13	182	174	123
Soliditet, %	74	73	72	69
Yttre fond	850	771	692	689
Taxeringsvärde	26 309	26 309	26 309	21 136
Bostadsyta, kvm	1 272	1 272	1 272	1 272
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	735	735	735	735
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 002	3 074	3 265	3 604
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	1,12	1,14	0,77
Belåningsgrad, %	25,90	26,27	27,62	30,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	7 594	-	-	7 594
Upplåtelseavgifter	2 554	-	-	2 554
Fond, yttre underhåll	771	-	79	850
Balanserat resultat	61	182	-79	164
Årets resultat	182	-182	-13	-13
Eget kapital	11 162	0	-13	11 149

DA JP
A.02

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	164
Årets resultat	-13
Totalt	<u>151</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79
Balanseras i ny räkning	72
	<u>151</u>

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

DA JF
A02

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		959	964
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		959	964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-656	-487
Övriga externa kostnader	7	-84	-43
Personalkostnader	8	-56	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148	-150
Summa rörelsekostnader		-944	-737
RÖRELSERESULTAT		15	227
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-29	-45
Summa finansiella poster		-29	-45
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13	182
ÅRETS RESULTAT		-13	182

DA JF
AOL

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 742	14 887
Maskiner och inventarier	11	0	3
Summa materiella anläggningstillgångar		14 742	14 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 742	14 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38	4
Övriga fordringar	12	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46	45
Summa kortfristiga fordringar		84	50
Kassa och bank			
Kassa och bank		325	297
Summa kassa och bank		325	297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		409	348
SUMMA TILLGÅNGAR		15 150	15 237

DA JF
A-02

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 148	10 148
Fond för yttre underhåll		850	771
Summa bundet eget kapital		10 998	10 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		164	61
Årets resultat		-13	182
Summa fritt eget kapital		151	243
SUMMA EGET KAPITAL		11 149	11 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 838
Summa långfristiga skulder		0	3 838
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 819	73
Leverantörsskulder		43	35
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	140	130
Summa kortfristiga skulder		4 001	237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 150	15 237

DA JF
ADZ

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smeden 8 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	24	28
Årsavgifter, bostäder	935	935
Summa	959	964

DA JF
A02

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	7	7
Klottersanering	6	0
Städning	47	46
Trädgårdsarbete	32	1
Övrigt	0	11
Summa	91	65

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	98	10
Ventilation	7	0
Summa	105	10

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	46	35
Sophämtning	68	56
Uppvärmning	189	168
Vatten	49	47
Summa	353	306

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	48	47
Fastighetsskatt	29	28
Kabel-TV	31	30
Summa	108	106

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	20	0
Kameral förvaltning	32	32
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	30	10
Summa	84	43

DA JP
AOL

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	42	42
Summa	56	56

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29	45
Summa	29	45

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 813	16 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 813	16 813

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 926	-1 781
Årets avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 071	-1 926

Utgående restvärde enligt plan	14 742	14 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 385	5 385

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	12 509	12 509
Taxeringsvärde mark	13 800	13 800
Summa	26 309	26 309

DA JF
AOL

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Ingående ackumulerad avskrivning	-143	-138
Avskrivningar	-3	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-145	-143
Utgående restvärde enligt plan	0	3

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	20	20
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
Summa	46	45

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-10-28	0,64 %	233	250
SEB	2022-10-28	0,63 %	867	867
SEB	2022-10-28	0,63 %	706	731
SEB	2022-05-28	0,69 %	2 013	2 063
Summa			3 819	3 911
Varav kortfristig del			3 819	
Varav avser amortering inom 12 månader			73	

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.

DA JF
A-02

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	2	2
El	7	3
Förutbetalda avgifter/hyror	80	80
Löner	14	14
Sociala avgifter	5	5
Städning	4	4
Uppvärmning	28	21
Utgiftsräntor	1	1
Summa	140	130

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 500	8 500
Summa	8 500	8 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen undersöker takets skick och är i kontakt med sakkunniga för att bedöma när det är dags för renovering av taket. I föreningens långsiktiga underhållsplan så är det dags att se över taket nu. På grund av sjukdom samt is på taket under hösten/vintern så blev inbokade besök uppskjutna och inspektionen av taket har framflyttats till början av 2022 istället för slutet av 2021.

DA JF
A02

Underskrifter

Sundbyberg, 2022 - 04 - 10

Ort och datum

AK Lindroos

Anna Kristina Oom Lindroos
Ordförande

Daniel Martin Andersson

Daniel Martin Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 04

Jonas Frycklund

Jonas Frycklund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smeden 8, Org.nr. 716420-2538

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smeden 8.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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.

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

Uttalanden

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver revisionen av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smeden 8 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.