

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Smedsbacken 14**

769625-8511

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Smedsbacken 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Smedsbacken 14 byggdes 1939 och har värdeår 1939. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 943 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsytan. Tomtytan är 796 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen BRF Smedsbacken 14.

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Installation av säkerhetsdörrar, säkerhetsdörrarna bekostades av respektive br-innehavare. Föreningen bekostade hyreslägenheterna (3 st).

##### Byggnadens tekniska status

| <i>Genomförd åtgärd</i>  | <i>År</i> |
|--------------------------|-----------|
| Byte värmeanläggning     | 2011      |
| Takrenovering            | 2013      |
| Flytt av tvättstuga      | 2014      |
| Stambyte                 | 2014      |
| Byte av elinstallationer | 2014      |
| Fönsterrenovering        | 2015      |

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st bostäder.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Magnus Granat       | Ordförande  |
| Jakob af Petersens  | Kassör      |
| Jakob af Petersens  | Sekreterare |
| Magnus Grunditz     | Ledamot     |
| Oskar Nilsson       | Ledamot     |
| Christian Wallenius | Ledamot     |
| Kenneth Sundberg    | Ledamot     |

Revisor har varit Torsten Kindberg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 april 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 400 000 kr varav 17 200 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde avser i sin helhet bostäder.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

| Flerårsöversikt (kr)                 | 2016    | 2015     | 2014     | 2013    |
|--------------------------------------|---------|----------|----------|---------|
| Nettoomsättning                      | 711 230 | 713 577  | 690 497  | 363 926 |
| Resultat efter finansiella poster    | -78 156 | -789 130 | -110 006 | -32 336 |
| Soliditet (%)                        | 78      | 78       | 79       | 89      |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta        | 516     | 516      | 521      | 272     |
| Lån/kvm bostadsrättsyta              | 8 218   | 8 218    | 8 218    | 3 632   |
| Elkostnad/kvm totalyta               | 25      | 25       | 17       | 9       |
| Värmekostnad/kvm totalyta            | 196     | 181      | 181      | 79      |
| Vattenkostnad/kvm totalyta           | 20      | 18       | 17       | 10      |
| Avsättn. till underhållsfond/kvm tot | 84      | 71       | 71       | 0       |

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 29 480 442            | 133 200                 | -275 542               | -789 130          | 28 548 970 |
| Reservering yttre fond                        |                       | 79 200                  | -79 200                |                   | 0          |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | -789 130               | 789 130           | 0          |
| Årets resultat                                |                       |                         |                        | -78 156           | -78 156    |
| Belopp vid årets utgång                       | 29 480 442            | 212 400                 | -1 143 872             | -78 156           | 28 470 814 |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust                           | -1 064 672        |
| reservering till fond för yttre underhåll  | -79 200           |
| årets förlust                              | -78 156           |
|  | <b>-1 222 028</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -1 222 028        |
|  | <b>-1 222 028</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 711 230                           | 713 578                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>711 230</b>                    | <b>713 578</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 2          | -404 041                          | -1 051 275                        |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -38 526                           | -56 689                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -236 545                          | -236 545                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-679 112</b>                   | <b>-1 344 509</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>32 118</b>                     | <b>-630 931</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 0                                 | 51                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -110 274                          | -158 250                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-110 274</b>                   | <b>-158 199</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-78 156</b>                    | <b>-789 130</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-78 156</b>                    | <b>-789 130</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-78 156</b>                    | <b>-789 130</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 35 900 147        | 36 136 692        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>35 900 147</b> | <b>36 136 692</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>35 900 147</b> | <b>36 136 692</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 1 137             | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5          | 24 495            | 17 151            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>25 632</b>     | <b>17 151</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 449 150           | 275 082           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>449 150</b>    | <b>275 082</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>474 782</b>    | <b>292 233</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>36 374 929</b> | <b>36 428 925</b> |

| <b>Balansräkning</b>                  | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                       |            | 29 480 442        | 29 480 442        |
| Fond för yttre underhåll              |            | 212 400           | 133 200           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>      |            | <b>29 692 842</b> | <b>29 613 642</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                   |            | -1 143 872        | -275 542          |
| Årets resultat                        |            | -78 156           | -789 130          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>       |            | <b>-1 222 028</b> | <b>-1 064 672</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>             |            | <b>28 470 814</b> | <b>28 548 970</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut    | 6, 7       | 7 750 000         | 7 750 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |            | <b>7 750 000</b>  | <b>7 750 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    |            | 30 219            | 24 534            |
| Skatteskulder                         |            | 0                 | 750               |
| Övriga skulder                        |            | 12 500            | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror       |            | 64 679            | 55 790            |
| Upplupna kostnader                    | 8          | 46 717            | 48 881            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |            | <b>154 115</b>    | <b>129 955</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |            | <b>36 374 929</b> | <b>36 428 925</b> |

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnader               | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar | 30-50 år |

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|                         | 2016           | 2015           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 487 008        | 487 008        |
| Hysesintäkter bostäder  | 220 673        | 223 003        |
| Pantförskrivningsavgift | 1 331          | 1 335          |
| Överlåtelseavgift       | 2 216          | 2 226          |
| Öres- och kronutjämning | 3              | 6              |
| Övriga rörelseintäkter  | -1             | 0              |
|                         | <b>711 230</b> | <b>713 578</b> |



## Not 2 Fastighetskostnader

|   | 2016           | 2015             |
|---|----------------|------------------|
| Städning grundavtal                     | 34 656         | 34 656           |
| OVK                                     | 9 875          | 0                |
| Serviceavtal                            | 6 140          | 8 341            |
| Hiss serviceavtal                       | 4 596          | 1 718            |
| Trapphus                                | 0              | 22 750           |
| Dörrar och lås                          | 43 680         | 0                |
| VA                                      | 7 363          | 0                |
| Hissar                                  | 1 275          | 6 491            |
| Fönster                                 | 17 797         | 711 976          |
| Övriga reparationer/underhåll utvändigt | 0              | 4 425            |
| Elavgifter                              | 23 989         | 23 608           |
| Uppvärmning                             | 184 582        | 170 362          |
| Vatten                                  | 18 953         | 16 884           |
| Sophämtning                             | 11 656         | 11 040           |
| Fastighetsförsäkring                    | 15 035         | 14 984           |
| Kabel-tv                                | 4 156          | 4 152            |
| Kommunal fastighetsavgift               | 20 288         | 19 888           |
|   | <b>404 041</b> | <b>1 051 275</b> |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                                 | 2016          | 2015          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial            | 873           | 0             |
| Inkasso- och KFM-avgifter       | 0             | 40            |
| Administration, kontorsmateriel | 417           | 417           |
| Styrelseomkostnader             | 0             | 4 200         |
| Arvode ekonomisk förvaltn.      | 26 520        | 36 980        |
| Extradeb. ekonomisk förvaltn.   | 3 250         | 3 875         |
| Konsultarvoden                  | 0             | 1 674         |
| Bankkostnader                   | 2 516         | 2 753         |
| Medlems- och föreningsavgifter  | 4 950         | 4 950         |
| Övriga externa kostnader        | 0             | 1 800         |
|                                 | <b>38 526</b> | <b>56 689</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 227 590        | 18 227 590        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 227 590</b> | <b>18 227 590</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -508 929          | -272 384          |
| Årets avskrivningar                             | -236 545          | -236 545          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-745 474</b>   | <b>-508 929</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 482 116</b> | <b>17 718 661</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 9 200 000         | 9 400 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 17 200 000        | 12 800 000        |
|   | <b>26 400 000</b> | <b>22 200 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 17 482 116        | 17 718 661        |
| Bokfört värde mark                              | 18 418 031        | 18 418 031        |
|   | <b>35 900 147</b> | <b>36 136 692</b> |

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring            | 6 179         | 6 385         |
| Förutbetald kabel-tv              | 1 087         | 1 039         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 6 709         | 6 630         |
| Förutbetalt hiss-serviceavtal     | 1 413         | 1 410         |
| Förutbetalt serviceavtal          | 9 107         | 1 688         |
|                                   | <b>24 495</b> | <b>17 152</b> |

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 0,84           | 2017-02-28                | 2 500 000                | 2 500 000                |
| SEB        | 0,59           | 3 mån rörligt             | 800 000                  | 800 000                  |
| SEB        | 3,02           | 2018-06-28                | 800 000                  | 800 000                  |
| SEB        | 3,41           | 2020-06-28                | 800 000                  | 800 000                  |
| SEB        | 0,59           | 3 mån rörligt             | 1 025 000                | 1 025 000                |
| SEB        | 0,40           | 3 mån rörligt             | 1 825 000                | 1 825 000                |
|            |                |                           | <b>7 750 000</b>         | <b>7 750 000</b>         |


#### Not 7 Ställda säkerheter

|                        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 730 000        | 11 730 000        |
|                        | <b>11 730 000</b> | <b>11 730 000</b> |

### Not 8 Upplupna kostnader

|                                    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen kostnad el                | 6 377         | 6 134         |
| Upplupen kostnad värme             | 26 215        | 25 745        |
| Upplupen kostnad låneräntor        | 837           | 1 614         |
| Upplupen kostnad fönsterrenovering | 13 288        | 12 500        |
| Upplupen kostnad städning          | 0             | 2 888         |
|                                    | <b>46 717</b> | <b>48 881</b> |

Stockholm den 6/4 2017



Magnus Granat  
Ordförande



Magnus Grunditz  
Ledamot



Christian Wallenius  
Ledamot



Jakob af Petersens  
Kassör/Sekreterare



Oskar Nilsson  
Ledamot



Kenneth Sundberg  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 03/04 2017



Torsten Kindberg  
Revisor

# **BRF Smedsbacken 14 i Stockholm**

Org nr 769625-8511

## **ARSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2016

# **REVISIONSBERÄTTELSE**

**Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Smedsbacken 14, Smedsbacksgatan 16 i Stockholm.**

**Organisationsnummer 769625-8511**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 14 i Stockholm för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av föreningens revisor.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter .

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 03/04 2017

