

# Årsredovisning 2020

BRF SMEDEN 8

716420-2538



 nabo

DA ME  
JE A02

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDEN 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



DA ME  
JF A02

## 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.

DA ME  
JF AOR

# 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	Suppleant
Daniel Martin Andersson	Ledamot

### FIRMATECKNING

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

### REVISORER

Jonas Frycklund    Revisor

DA ME  
JF AOL

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Höst 2015	Fönsterrenovering
Höst 2015	Utbyte av säkerhetsdörr efter inbrottsförsök
Höst/vinter 2015 2015	Förbättring av sophantering; nya kärlskåp
2017	Ny cirkulationspump för varmvatten
2017	Reparation av hissen
2018	Total renovering av hissen
2018	Rensning av ventilationskanaler

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Hiss	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Städ	Städsällskapet i Stockholm
Lås och nycklar	Punctum Lås och Larm
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Bredband	Com Hem AB
Elektriker	Angerfelt EL & Entreprenad AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

2020 har främst varit ett förvaltningsår där inga större projekt eller arbeten förekommit.

Räntorna har fortsatt legat på en låg nivå och under 2020 har föreningen kunnat göra en extra amortering på föreningens lån om 150 000 kr.

Ny energideklartion är gjord. Fläkten i tvättstugan har krånglat och blivit reparerad. En utrensning av gamla buskar har skett i trädgården, och till våren planerar styrelsen att plantera nytt. Skyltar om att gården är privat egendom har satts upp.

DA ME  
JF AOL

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	964	959	959	984
Resultat efter fin. poster	182	174	123	203
Soliditet, %	73	72	69	70
Yttre fond	771	692	689	625
Taxeringsvärde	26 309	26 309	21 136	21 136
Bostadsyta, kvm	1 272	1 272	1 272	1 272
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	735	735	735	755
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 074	3 265	3 604	3 549
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,14	0,77	0,80
Belåningsgrad, %	26,27	27,62	30,19	30,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	7 594	-	-	7 594
Upplåtelseavgifter	2 554	-	-	2 554
Fond, yttre underhåll	692	-	79	771
Balanserat resultat	-35	174	-79	61
Årets resultat	174	-174	182	182
<b>Eget kapital</b>	<b>10 980</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>11 162</b>

DA ME  
JFA-02

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	61
Årets resultat	182
Totalt	<u>243</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79
Balanseras i ny räkning	164
	<u>243</u>

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

DA ME  
JF A.O.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		964	959
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>964</b>	<b>959</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-487	-471
Övriga externa kostnader	7	-43	-47
Personalkostnader	8	-56	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150	-161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-737</b>	<b>-735</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>227</b>	<b>224</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45	-50
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45</b>	<b>-50</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>182</b>	<b>174</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>182</b>	<b>174</b>

DA ME  
JF A.O.



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 887	15 032
Maskiner och inventarier	11	3	8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 889</b>	<b>15 040</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 889</b>	<b>15 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4	14
Övriga fordringar	12	1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45	35
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50</b>	<b>51</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		297	214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>297</b>	<b>214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>348</b>	<b>265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 237</b>	<b>15 305</b>

DA ME  
JF ADL

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 148	10 148
Fond för yttre underhåll		771	692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 919</b>	<b>10 841</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		61	-35
Årets resultat		182	174
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>243</b>	<b>140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 162</b>	<b>10 980</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 838	4 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 838</b>	<b>4 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		73	92
Leverantörsskulder		35	41
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	130	132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237</b>	<b>264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 237</b>	<b>15 305</b>

DA ME  
JF AD

# 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 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	28	24
Årsavgifter, bostäder	935	935
<b>Summa</b>	<b>964</b>	<b>959</b>

J#DA  
A@ME

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	7	7
Städning	46	39
Trädgårdsarbete	1	4
Övrigt	11	0
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>50</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	10	5
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	35	39
Sophämtning	56	53
Uppvärmning	168	175
Vatten	47	47
<b>Summa</b>	<b>306</b>	<b>315</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	47	45
Fastighetsskatt	28	27
Kabel-TV	30	29
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>102</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	32	31
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	10	14
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>47</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	42	42
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>56</b>

JFDA  
A.O. ME

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	45	50
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>50</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 813	16 813
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 813</b>	<b>16 813</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 781	-1 626
Årets avskrivning	-145	-155
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 926</b>	<b>-1 781</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 887</b>	<b>15 032</b>
---------------------------------------	---------------	---------------

<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
<b>Summa</b>	<b>26 309</b>	<b>26 309</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
----------------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	145	145
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>145</b>	<b>145</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-138	-132
Avskrivningar	-5	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-143</b>	<b>-138</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
---------------------------------------	----------	----------

JF DA  
A-Q ME

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Deklarerad skatt	1	2
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	20	19
Förvaltning	13	8
Kabel-TV	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	1
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>35</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-10-28	0,65 %	250	267
SEB	2022-10-28	0,64 %	867	867
SEB	2022-09-28	0,64 %	731	757
SEB	2022-05-28	0,70 %	2 063	2 263
<b>Summa</b>			<b>3 911</b>	<b>4 152</b>

Varav kortfristig del

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	2	2
El	3	4
Förutbetalda avgifter/hyror	80	80
Löner	14	14
Sociala avgifter	5	5
Städning	4	4
Uppvärmning	21	22
Utgiftsräntor	1	2
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>132</b>

JF DA  
AOL ME

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 500	8 500
<b>Summa</b>	<b>8 500</b>	<b>8 500</b>

## Underskrifter

Sundbyberg, 2021 - 05 - 03

Ort och datum

Anna Kristina Oom Lindroos

Anna Kristina Oom Lindroos  
Ordförande

Daniel Martin Andersson

Daniel Martin Andersson  
Ledamot

Maja Eder

Maja Eder  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 24

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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.



## Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

## Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2021-04-24



Jonas Frycklund

Revisor