

Årsredovisning 2018

BRF SMEDSBACKSGATAN 32
769604-4192

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 1999-06-07.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smedsbacken 22 på adressen Smedsbacksgatan 32 i Stockholm. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 1 144 kvm och 3 lokaler om 55 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Adam Blomberg	Ordförande
Konstantin Ekström	Ledamot
Pär Larshans	Ledamot
Stephanie Holm	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, och har tillåtit en avgiftssänkning under året. Avgifterna har sänkts med 10%.

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

W
R
AB
KE
SH

Utförda historiska underhåll

2015	Byte av rökgasfläkt
2014	Installation av bredband (fiber), Bredbandsbolaget
2011	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, målning av trapphus
2010	Byte av hiss
2009	Renovering av tvättstuga, byte av maskiner
2009	Renovering av balkonger
2009	Fasadrenovering
2009	Provtryckning av rökgaskanaler
2006	Takrenovering
2004	Byte av elstigare, installation av 3-fas och nya gruppcentraler
2004	Stambyte och renovering av badrum och kök

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	979	1 020	1 020	1 019
Resultat efter fin. poster	-116	-220	-230	-236
Soliditet, %	70	70	71	71
Yttre fond	977	882	788	709
Taxeringsvärde	31 640	31 640	31 640	26 213
Bostadsyta, kvm	1 144	1 144	1 144	1 144
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	691	740	740	740
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 553	6 591	6 614	6 651
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	2,39	2,80	3,14
Belåningsgrad, %	29,60	29,46	29,23	29,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

W
R
AB
KZ
SA

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	18 925	-	-	18 925
Upplåtelseavgifter	4 022	-	-	4 022
Fond, yttre underhåll	882	-	95	977
Balanserat resultat	-4 998	-220	-95	-5 312
Årets resultat	-220	220	-116	-116
Eget kapital	18 612	0	-116	18 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 312
Årets resultat	-116
Totalt	-5 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	95
Balanseras i ny räkning	-5 523
	-5 428

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

W
R
ARS
RE
SA

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		979	1 020
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		979	1 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-572	-640
Övriga externa kostnader	8	-63	-83
Personalkostnader	9	-39	-33
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285	-305
Summa rörelsekostnader		-960	-1 060
Rörelseresultat		19	-39
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135	-181
Summa finansiella poster		-135	-181
Resultat efter finansiella poster		-116	-220
Årets resultat		-116	-220

W
R
AB
KE
SA

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 323	25 594
Maskiner och inventarier	12	37	52
Summa materiella anläggningstillgångar		25 360	25 645
Summa anläggningstillgångar		25 360	25 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	11
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46	45
Summa kortfristiga fordringar		49	56
Kassa och bank			
Kassa och bank		921	815
Summa kassa och bank		921	815
Summa omsättningstillgångar		971	871
Summa tillgångar		26 331	26 516

W
R
AB
KE
JA

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 947	22 947
Fond för yttre underhåll		977	882
Summa bundet eget kapital		23 924	23 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 312	-4 998
Årets resultat		-116	-220
Summa fritt eget kapital		-5 428	-5 217
Summa eget kapital		18 496	18 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 487	7 506
Summa långfristiga skulder		7 487	7 506
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9	33
Leverantörsskulder		88	104
Skatteskulder		88	86
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	164	176
Summa kortfristiga skulder		348	399
Summa eget kapital och skulder		26 331	26 516

W
R
AB
KE
SH

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 32 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	0,5-5 %
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 1 337 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	240	234
Hysesintäkter, lokaler	5	5
Årsavgifter, bostäder	680	729
Övriga intäkter	53	55
Summa	979	1 022

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	11	16
Fastighetsskötsel	70	63
Städning	41	41
Övrigt	2	16
Summa	124	135

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	19	49
Summa	19	49

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Belysning fasad	0	6
Utbyte gas hyresrätter	0	21
Summa	0	27

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	30	29
Sophämtning	16	16
Uppvärmning	228	233
Vatten	27	25
Summa	301	302

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	54	54
Fastighetsförsäkringar	21	21
Fastighetsskatt	45	44
Kabel-TV	8	8
Summa	128	126

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	18
Kameral förvaltning	17	28
Revisionsarvoden	7	9
Övriga förvaltningskostnader	36	28
Summa	63	83

W
R
AB
KE
AH

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	9	8
Styrelsearvoden	30	25
Summa	39	33

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134	181
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	135	181

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 361	28 361
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 361	28 361
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 767	-2 477
Årets avskrivning	-270	-290
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 037	-2 767
Utgående restvärde enligt plan	25 323	25 594
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 507</i>	<i>7 507</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 831	10 831
Taxeringsvärde mark	20 809	20 809
Summa	31 640	31 640

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147	147
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147	147
Ingående ackumulerad avskrivning	-95	-80
Avskrivningar	-15	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-110	-95
Utgående restvärde enligt plan	37	52

W
PC
AB
KE
AA

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	14
Fastighetsskötsel	12	12
Försäkringspremier	11	11
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
<i>Summa</i>	<i>46</i>	<i>45</i>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2022-12-22	1,99 %	1 647	1 647
Swedbank	2020-08-25	1,57 %	3 000	3 000
Swedbank	2022-05-25	1,88 %	2 850	2 893
<i>Summa</i>			<i>7 497</i>	<i>7 540</i>

Varav amorteras inom 12 månader

9

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	80	86
Löner	25	25
Sociala avgifter	8	8
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	7	11
<i>Summa</i>	<i>164</i>	<i>176</i>

W
PK
FB
KE
SH


Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 895	9 895
Summa	9 895	9 895


Underskrifter


STOCKHOLM, 2019 - 04 - 24

Ort och datum

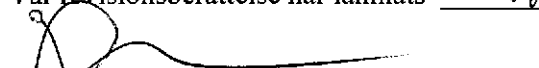

Adam Blomberg
Ordförande


Konstantin Ekström
Ledamot


Pär Larshans
Ledamot


Stephanie Holm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 24


Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32
Organisationsnummer 769604-4192**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32 för år 2018.

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 2018-12-31 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 Smedsbacksgatan 32 för år 2018.

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 ersättningskyldig 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 2019-04-26



Rävisor AB
David Walman
Revisor