



Årsredovisning 2017

Brf Smedjan 14

Org. 769600-1077

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

kontakt@smedjan14.se

Brf Smedjan 14, Västeråsgatan 11, bv, 113 43 Stockholm

www.smedjan14.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet förvärvades 2001.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31

761 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 578 kvm. Föreningen kommer eventuellt att upplåta vindsyta för bostäder under kommande år och BOA i föreningen kommer därefter att öka.

Lägenhetsfördelning

4 st. 1 rum och kök

55 st. 2 rum och kök

13 st. 3 rum och kök

5 st. 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partner. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat vilken sträcker sig till år 2014–2034. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har avtal tecknats med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-01-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2001-05-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen redovisar i svenska kronor.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 115 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 117. Under året har 6 överlåtelse skett och 1 upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Dahl
Nashmil Zara Aram
Bo Lennart Nelldal
Hugo Viberg
Morgan Grahn
Sara Johansson
Ulla Bertling

ledamot, ordförande
ledamot, kassör
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot
suppleant

Till **revisor** har Kirsti Gustafsson valts som ordinarie revisor. Till internrevisor har Klas Wallenius valts med Birgitte Horne Jensen som internrevisorssuppleant.

Valberedningen består av Adam Croon och Andrea Dahl.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Johan Dahl, Morgan Granh och Bo Lennart Nelldal har suttit i stambytesgruppen och deltagit i samtliga byggmöten med entreprenören.

Under 2017 har föreningen tillsammans med entreprenören LPT genomfört stambyte i fastigheten. Entreprenaden omfattade byte av VA-stammar samt renovering av våtutrymmen i fastighetens 77 lägenheter. I samband med att stammarna i bottenplattan byttes, revs de två befintliga tvättstugorna varpå en ny tvättstuga uppfördes.

Rödjares elektriska har under 2017 dragit nya elstigar i fastighetens allmänna utrymmen, bytt samtliga elmätare och el-centraler samt installerat ny belysningsarmatur i fastighetens källarutrymmen.

Stambytet med tillhörande elarbeten har finansierats dels genom upptagna lån i Handelsbanken men även genom intäkter från försäljning av en före detta hyresrätt. Genom en eventuell försäljning av råvind räknar styrelsen med att dessa lån kommer kunna lösas fullt ut under 2018 alt. 2019. Styrelsen kommer att i samband med föreningsstämman 2018 redovisa samtliga kostnader relaterade till stambytet.

Efter att arkitekt Martin Zetherström under Q2 färdigställt bygglovsansökan, fick föreningen under hösten ett godkänt bygglov för råvinden. Bygglovet omfattar 10 lägenheter med en total boarea på strax över 900 kvm. Med nuvarande marknadspris på råvindsyta är styrelsens bedömning att försäljningen med god marginal ska kunna finansiera stambytesentreprenaden. En eventuell vindsförsäljning kommer även innebära en ökad intäktsbas för föreningen.

Räknar man med estimerad boarea och befintlig avgift/kvm/år, 584 kr/kvm/år, blir den ökade intäkten ca 525 000 kr på årsbasis. Kostnadsökningen för de tillkommande bostadsrätterna förväntas bli väsentligt lägre än intäktsökningen. Tilläggas kan att VA-stammar samt elstigar (i samband med stambytet) har dragit upp på vindarna i enlighet med den ritning som ligger till grund för bygglovet.

Under slutet av 2017 påbörjades arbetet med att byta ut fastighetens passersystem, vilket bland annat inkluderar nya koddosor, dörrautomatik och under 2018 även individuella taggar som nyttjas istället för kod samt en elektronisk bokningstavla i tvättstugan.

Under 2018 har två hyreslägenheter avyttrats och ombildats till bostadsrätter. Detta har gett föreningen till tillskott på ca 12 mkr.

Till följd av stambytet har föreningen ca 25 mkr i lån hos Handelsbanken och ca 4,5 mkr i kassan. Styrelsen räknar med att under 2018/2019 med god marginal bli skuldfri givet att råvinden säljs.

Av det som står i BRF:s underhållsplan (sträcker sig 2014 till 2034) återstår i huvudsak trapphusrenovering, byte av ytterdörrar för samtliga lägenheter, hissrenovering, takrenovering och fönsterrenovering, som föreningen avser utföra under vindsentreprenad. Återstår gör utöver underhållsplan även att se över problem med avrinning på föreningens gård.

Brf har 2014 allokerat yta i källaren för att kunna skapa den förrådsyta som krävs för att kunna avveckla förråd på vinden. Utöver denna yta ser styrelsen ytterligare viss potential till exploaterbar yta i källaren.

Styrelsen avser att under 2018 göra en total genomlysning av föreningens kostnader för att identifiera eventuell potential i besparingar. Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens resultat för år 2017 är -30 331 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 200 Kkr. Förändringen beror uteslutande på kostnader kopplade till stambytesentreprenaden, vindsförsäljning och elstigsarbetet.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 513 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -29 818Kkr. Detta innebär att föreningen gör

ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Anledningen till underskottet beror på de investeringar som föreningen haft i samband med kostnader rörande stam och-/elbytet.

Kostnaderna rörande underhållen belastar resultatet i sin helhet men ökar värdet på fastigheten och är att se som en investering i fastigheten. Ser man på föreningens likviditetsflöde från den löpande verksamheten samt från finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -249 Kkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 965 762	13 556 915	2 173 489	-8 731 246	-1 197 987
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			453 000	-453 000	
Balanseras i ny räkning				-1 197 987	1 197 987
Inbet upplåtelser/insatser	912 354	6 587 646			
Årets resultat					-30 331 815
Belopp vid årets utgång	57 878 116	20 144 561	2 626 489	-10 382 233	-30 331 815

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 544	3 531	3 535	3 404	3 196
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-30 332	-1 198	-385	-591	-531
Soliditet, %	6030%	94%	94%	88%	88%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	600	604	584	544
Hyrer/kvm hyresrättsyta	935	927	798	885	889
Elkostnad/kvm totalyta	22	14	14	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	144	132	127	112	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	17	14	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta		7	13	32	37
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 123	600	655	1 467	1 467

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 382 233
Årets resultat	-30 331 815
	-40 714 048
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	453 000
Ur yttre fond ianspråktas	2 626 489
I ny räkning överföres	-43 793 537
	-40 714 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 489 256	3 530 667
Övriga rörelseintäkter	3	54 467	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 543 723	3 530 667
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-32 624 256	-3 807 808
Övriga externa kostnader	5	-455 462	-211 497
Personalkostnader		-133 650	-155 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 624	-515 123
Summa rörelsens kostnader		-33 726 992	-4 689 478
Rörelseresultat		-30 183 269	-1 158 811
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		72	625
Räntekostnader		-148 618	-39 801
Summa finansiella poster		-148 546	-39 176
Resultat efter finansiella poster		-30 331 815	-1 197 987
Årets resultat		-30 331 815	-1 197 987

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	64 885 144	65 382 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 320	11 719
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 039	53 072
Pågående nyanläggningar	9	12 938	12 938
Summa materiella anläggningstillgångar		64 946 441	65 460 065

Summa anläggningstillgångar

64 946 441 65 460 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 875	0
Aktuell skattefordran		6 567	10 186
Övriga fordringar		95 574	159 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	317 662	91 433
Summa kortfristiga fordringar		422 678	261 205

Kassa och bank

960 994 1 209 863

Summa omsättningstillgångar

1 383 672 1 471 068

SUMMA TILLGÅNGAR

66 330 113 66 931 133

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	57 878 116	56 965 762
Upplåtelseavgifter	20 144 561	13 556 915
Yttre fond	2 626 489	2 173 489
Summa bundet eget kapital	80 649 166	72 696 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 382 233	-8 731 246
Årets resultat	-30 331 815	-1 197 987
Summa fritt eget kapital	-40 714 048	-9 929 233

Summa eget kapital

39 935 118	62 766 933
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

11,13

Skulder till kreditinstitut	23 000 000	3 350 000
Summa långfristiga skulder	23 000 000	3 350 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 521 579	99 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873 416	714 294
Summa kortfristiga skulder	3 394 995	814 200

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 330 113	66 931 133
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 183 269	-1 158 811
Avskrivningar	513 624	515 123
Erhållen ränta mm	72	625
Erlagd ränta	-148 618	-39 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 818 191	-682 864
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 875	3 942
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-162 217	-67 126
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 421 673	-229 176
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 162 741	293 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 398 869	-681 829
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	0	-12 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-12 938
Finansieringsverksamheten		
Insatser	912 354	0
Upplåtelseavgift	6 587 646	0
Upptagna långfristiga lån	19 650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 110 994	0
Förändring av likvida medel	-248 869	-694 767
Likvida medel vid årets början	1 209 863	1 904 630
Likvida medel vid årets slut	960 994	1 209 863

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,5%
Fastighetsförbättringar	5-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter bostäder	283 640	351 279
	Årsavgifter bostäder	3 110 094	3 092 484
	Bredband internetanslutning	77 163	76 896
	Övriga intäkter	18 359	10 008
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 489 256	3 530 667
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	54 467	0
	Summa övriga rörelseintäkter	54 467	0

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	85 308	155 305
	Fastighetsel	116 474	79 940
	Fjärrvärme	785 715	737 064
	Vatten	97 046	103 051
	Sophämtning	66 966	72 001
	Tomträttsavgälder	571 350	761 800
	Reparationer och underhåll	932 123	350 289
	Arbeten rörande stambyte	29 300 000	897 376
	Bredband	75 858	62 686
	Fastighetsförsäkring	127 033	145 456
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	101 255	97 741
	Snöröjning och sandning	11 314	134 543
	Övriga driftskostnader	353 814	210 556
	Summa driftkostnader	32 624 256	3 807 808

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning, grundavta	98 533	94 720
	Revisionsarvode	14 375	8 711
	Konsult/advokatarvoden	72 438	52 978
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	59 401	41 506
	Övriga externa kostnader	210 715	13 582
	Summa övriga externa kostnader	455 462	211 497

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 598 502	75 598 502
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 598 502	75 598 502
	Ingående avskrivningar	-10 216 166	-9 718 972
	Årets avskrivningar	-497 192	-497 194
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 713 358	-10 216 166
	Utgående redovisat värde	64 885 144	65 382 336
	Redovisat värde byggnader	64 208 724	64 638 274
	Redovisat värde markanläggningar	676 420	744 062
	Summa redovisat värde	64 885 144	65 382 336
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	151 000 000	151 000 000
	varav byggnader:	48 000 000	48 000 000

NOTER

Not 7	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	136 642	136 642		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 642	136 642		
	Ingående avskrivningar	-124 923	-114 668		
	Årets avskrivningar	-9 399	-10 255		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 322	-124 923		
	Utgående redovisat värde	2 320	11 719		
Not 8	Installationer	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	76 731	76 731		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 731	76 731		
	Ingående avskrivningar	-23 660	-15 986		
	Årets avskrivningar	-7 033	-7 674		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 693	-23 660		
	Utgående redovisat värde	46 038	53 071		
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31		
	Ombyggnation vind	12 938	12 938		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 938	12 938		
	Utgående redovisat värde	12 938	12 938		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	76 513	47 604		
	Ekonomisk förvaltning	24 853	24 438		
	Övriga förutbetalda kostnader	216 296	19 391		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 662	91 433		
Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Amortering efter 5 år	23 000 000	3 350 000		
	Summa långfristiga skulder	23 000 000	3 350 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2018	2017-12-31
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		800 000
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		3 000 000
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		5 400 000
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		5 500 000
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		3 913 000
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05		4 387 000
	Summa långfristiga skulder				23 000 000
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetalda hyror & avgifter	267 805	302 967		
	Upplupen räntekostnad	28 077	2 970		
	Upplupna löner och arvode	156 800	161 041		
	Upplupen kostnad stambyte	1 270 053	221 469		
	Övriga upplupna kostnader	150 681	25 847		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873 416	714 294		

NOTER

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

2018-06-05


Nashmil Zara Aram (5 jun 2018)
Nashmil Zara Aram


Sara Johansson (5 jun 2018)
Sara Johansson


Hugo Viberg (5 jun 2018)
Hugo Viberg


Morgan Grahn


Johan Dahl (5 jun 2018)
Johan Dahl


Bo-Lennart Nelldal (5 jun 2018)
Bo-Lennart Nelldal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2018.


Kirsti Gustafsson
Auktoriserad revisor


Klas Wallenius
Lekmannarevisor