

Årsredovisning 2022

BRF SMEDJAN 14

769600-1077



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDJAN 14

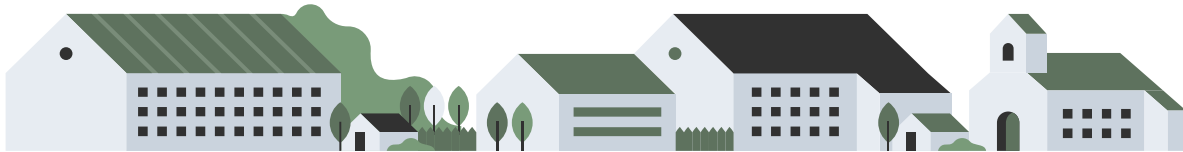
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 1994-01-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Smedjan 14 på adressen Västeråsgatan 11 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 6428 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nashmil Zara Aram	Ordförande
Jonathan Nyborg	Ledamot
David Alsén	Ledamot
Morgan Grahn	Ledamot
Ulla Bertling	Ledamot
Amela Balijaj	Ledamot
Andrea Bergamini	Suppleant

VALBEREDNING

Adam Croon

FIRMATECKNING

Av styrelsen och annars två därtill av styrelsen utsedda ledamöter i förening.

REVISORER

Linn Jansson	Huvudansvarig revisor (auktoriserad)	BDO Mälardalen AB
Klas Wallenius	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1968-1970	Omfattande ombyggnationer i hela fastigheten
1993	Putsning fasad
1993	Nya fönster
2005	Byggnation av balkonger
2008	Renovering innergård
2010	Anslutning till fibernät
2016	Ny undercentral
2017	Nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
2017	Nya elstigar i allmänna utrymmen
2017	Stambyte i hela fastigheten
2017	Renovering tvättstuga
2018	Renovering och ny dörrautomatik av grind mot innergård
2018	Installation av dörrautomatik på portar mot gatan
2018	Installation av Axema passersystem
2019	Renovering av källarplan och cykel- och barnvagnsförråd
2019	Nya källarförråd
2019	Dränering av fastighet mot innergården
2019	Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
2020	Installation av nya hissar
2020-2021	Nytt tak
2020-2021	Byggnation av 10 vindslägenheter
2021	Nya dörrar mot innergården
2021	Inspärning av tv, fiber och installation i lägenheterna
2022	Renovering trapphus
2021-22	Nya planteringar innergård

INGA PÅGÅENDE UNDERHÅLL FÖR NÄRVARANDE. EN NY UNDERHÅLLSPLAN ÄR UPPRÄTTAD.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Nabo
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
TV	ComHem
Bredband	Bahnhof
Städ	Somoss All Service
Service passersystem och dörrautomatik	Storstadens Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Andelstalen och årsavgifterna justerades under 2022 efter av de nybyggda vindslägenheterna.

OMMÄTNING

Styrelsen gjorde under 2022 en översyn av avgifterna baserat på underhållsplan, tomträttsavgäld och andra faktorer (energipriser, räntor mm.) De justerade avgifterna träder i kraft i 2023.

Upptag av lån på 1 Mkr togs efter avslutade renoveringsarbeten för att öka föreningens likviditet enligt rekommendation.

MÄTNINGAR OCH KONTROLLER

Under 2022 genomfördes en förnyad uppmätning av fastighetens energiförbrukning. Energideklaration för fastigheten har gett värde C - ett bra betyg givet att fastigheten uppfördes på 20-talet.

OVK och radonmätning påbörjades under 2022 och avslutas under 2023.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal har skett under 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 059	3 795	3 490	3 509
Resultat efter fin. poster	-1 610	-7 563	-3 372	-3 875
Soliditet, %	93	94	99	56
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	565	501	599
Lån per kvm bostadsyta, kr	622	467	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	29	18	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	109	110	93	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	18	17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Nyckeltal är baseras på registrerad total yta i lägenhetsförteckningen enligt följande

2019: 5 579 kvm

2020: 6 448 kvm inklusive preliminära ytor för nya vindslägenheter

2021 och framåt: 6 428 kvm efter slutuppmätning av ny vindslägenheter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	69 629	-	-	69 629
Kapitaltillskott	294	-	-	294
Upplåtelseavgifter	53 210	-	-	53 210
Fond, yttre underhåll	2 178	-	-1 542	636
Balanserat resultat	-48 759	-7 563	1 542	-54 780
Årets resultat	-7 563	7 563	-1 616	-1 616
Eget kapital	68 989	0	-1 616	67 373

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-54 780
Årets resultat	-1 616
Totalt	-56 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	850
Att från yttre fond i anspråk ta	-469
Balanseras i ny räkning	-56 777
	-56 396

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 059	3 795
Rörelseintäkter		5	5
Summa rörelseintäkter		4 064	3 801
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 263	-10 176
Övriga externa kostnader	8	-223	-174
Personalkostnader	9	-211	-142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-956	-865
Summa rörelsekostnader		-5 653	-11 357
RÖRELSERESULTAT		-1 589	-7 556
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-28	-7
Summa finansiella poster		-27	-7
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 616	-7 563
ÅRETS RESULTAT		-1 616	-7 563

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	70 056	70 937
Markanläggningar	12	338	406
Maskiner och inventarier	13	8	15
Summa materiella anläggningstillgångar		70 402	71 358
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 402	71 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	21
Övriga fordringar	14	86	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	396	283
Summa kortfristiga fordringar		502	390
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 663	1 576
Summa kassa och bank		1 663	1 576
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 165	1 965
SUMMA TILLGÅNGAR		72 567	73 323

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 133	123 133
Fond för yttre underhåll		636	2 178
Summa bundet eget kapital		123 769	125 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54 780	-48 759
Årets resultat		-1 616	-7 563
Summa fritt eget kapital		-56 396	-56 322
SUMMA EGET KAPITAL		67 373	68 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		3 000	3 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000	0
Leverantörsskulder		149	422
Skatteskulder		25	2
Övriga kortfristiga skulder		140	137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	879	772
Summa kortfristiga skulder		2 194	1 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 567	73 323

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedjan 14 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	0,83 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	193	186
Årsavgifter, bostäder	3 759	3 527
Övriga intäkter	111	87
Summa	4 064	3 801

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	55	66
Fastighetsskötsel	106	85
Snöskottning	2	2
Städning	95	96
Trädgårdsarbete	116	227
Övrigt	137	266
Summa	513	741

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	21
Fasader	0	8
Gård/markytor	0	25
Hissar	24	84
Reparationer	471	922
Temp. rep und eller projekt	27	0
Tvättstuga	1	0
Övrigt plan. UH	223	0
Summa	747	1 060

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Trapphusrenovering	769	1 849
Hiss	0	177
takomläggning	0	4 096
Övrigt	0	68
Summa	769	6 189

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	184	113
Sophämtning	115	117
Uppvärmning	701	706
Vatten	135	125
Summa	1 136	1 061

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	76	77
Fastighetsförsäkringar	102	98
Fastighetsskatt	135	110
Kabel-TV	25	23
Tomträttsavgälder	762	762
Övrigt	0	58
Summa	1 100	1 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	10
Juridiska kostnader	31	14
Kameral förvaltning	60	58
Revisionsarvoden	37	27
Övriga förvaltningskostnader	96	65
Summa	223	174

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	4
Sociala avgifter	47	25
Styrelsearvoden	163	113
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	211	142

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28	7
Summa	28	7

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	83 674	80 832
Årets inköp	0	2 842
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 674	83 674
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 738	-11 949
Årets avskrivning	-880	-789
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 618	-12 738
Utgående restvärde enligt plan	70 056	70 937
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000	59 000
Taxeringsvärde mark	210 000	153 000
Summa	273 000	212 000
NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 353	1 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 353	1 353
Ingående ackumulerad avskrivning	-947	-879
Årets avskrivning	-68	-68
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 015	-947
Utgående restvärde enligt plan	338	406

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	213	213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213	213
Ingående ackumulerad avskrivning	-198	-190
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-206	-198
Utgående restvärde enligt plan	8	15

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	86	86
Summa	86	86

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	14	13
Fastighetsskötsel	14	14
Försäkringspremier	35	33
Förvaltning	25	24
Kabel-TV	7	6
Tomträtt	294	190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2
Summa	396	283

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-07-30	0,64 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2023-03-16	3,44 %	1 000	
Summa			4 000	3 000

Varav kortfristig del 1 000

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	32	32
El	63	12
Förutbetalda avgifter/hyror	385	336
Löner	167	167
Sociala avgifter	52	52
Städning	7	7
Uppvärmning	108	108
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	36	31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26
Summa	879	772

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

David Alsén
Ledamot

Jonathan Nyborg Johnson
Ledamot

Morgan Grahn
Ledamot

Nashmil Zara Aram
Ordförande

Ulla Bertling
Ledamot

Amela Balijaj
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Klas Wallenius
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Linn Jansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 14:36

SENT BY OWNER:

Madelene Strålin · 23.05.2023 09:15

DOCUMENT ID:

rygQ4u15Sn

ENVELOPE ID:

HkmVdJqS3-rygQ4u15Sn

DOCUMENT NAME:

Brf Smedjan 14, 769600-1077 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonathan Nyborg Johnson jonathantryborg@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:18 23.05.2023 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/02) IP: 79.136.68.146
2. AMELA BALIJAJ amela.balijaj@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:21 23.05.2023 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 89.160.125.106
3. Morgan Grahn morgan@interno.se	Signed Authenticated	23.05.2023 09:47 23.05.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/18) IP: 94.234.100.160
4. Nashmil Zara Aram n.zara.aram@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:54 23.05.2023 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/11) IP: 5.35.186.196
5. DAVID ALSÉN Alsen.dd@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 10:48 23.05.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/29) IP: 62.63.229.117
6. Ulla Maria Sigrid Bertling ulla.bertling@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 13:30 24.05.2023 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/10/09) IP: 79.136.68.134
7. KLAS WALLENIOUS klas.wallenius@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 14:15 24.05.2023 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/28) IP: 217.119.170.26
8. Linn Jansson linn.jansson@bdo.se	Signed Authenticated	24.05.2023 14:36 24.05.2023 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed