

BRF Smeden



Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Smeden (769605-9364) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus ordna ett gemensamt boende och upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Staben 1 i Stockholms kommun, omfattande adressen Smedsbacksgatan 11. Staben 1 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	2 422
4	Antal p-platser	
5	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-26. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anton Aderum	Ordförande
Philip Geijer	Kassör
Sten Retlev	Ledamot
Jan Wallmark	Ledamot
Sonie Rudenschöld	Ledamot
Anna Granhed	Ledamot
Bobo Seger	Suppleant
Mikael Svanberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening: Anton Aderum - Philip Geijer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Michael Reberg och Sten De Geer.

Valberedningen har utgjorts av Joar Söderlind och Fredrik Wallner.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Fönsterinspektion med syfte att utreda om fönster kan renoveras i stället för att bytas ut
2022	Ny platta för sopstation
2022	Hissreparation
2021-2022	Inspektioner och grundliga besiktningar av fastigheten för att säkerställa behoven inför fasadrenovering, balkongrenovering, fönsterrenovering, takrenovering
2021-2022	OVK-besiktning samt åtgärder
2020	Valt projektledare inför kommande fasadrenovering
2020	Energimätning av fastigheten
2020	Ny kod-display till entre'n
2020	Köpt in nya brandvarnare till samtliga lägenheter plus övriga utrymmen.
2019	Nytt torkskåp i tvättstugan
2018	Upprustning och ommålning av garagedörrar
2018	Ny energideklaration utförd
2018	Ny tvättmaskin installerad i tvättstuga
2018	Omfattande upprepning och omplantering i trädgård
2017	Godkänd egenkontrollarbete av miljöförvaltning
2016	Installation av ny ytterbelysning
2016	Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt postboxar
2016	Installation av ett digitalt tvättbokningssystem
2015	Godkänd OVK-besiktning
2014	Fasad- samt balkongutredning med resultat att inga större åtgärdsbehov föreligger i närtid
2014	Införande av ny lösning för hantering av hushållsavfall
2013	Ny entréport
2011	Avloppsstammar bytta i hela källarplanet inklusive garageplatser
2008	Omläggning av tak, målningsrenovering yttertak
2006	Ommålning trapphus
2003	Elstambyte, stigare till/inne i lägenheter bytta enligt senaste standard
2003	Renovering av fönster, målning mm av samtliga fönster
2003	Renovering av balkonger, nya ytskikt samt blåstrade och målade räcken
2003	Rörstambyte, utbyte av alla VA och avloppsstammar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Fasadrenovering, Balkongrenovering, Fönsterrenovering, Takrenovering

Årsavgifter

Under nästa år planeras en avgiftshöjning med 10% för att hantera ökade kostnader och fortsätta amortera

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 60 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 61 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hisskötsel	Hissen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Två Smälänningar
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Söderberg & Partners
Snöröjning yttertak	Lindfors Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen fortsatt lagt mycket tid tillsammans med vår projektledare Lasse Brinkenklint från Fexet på att grundligt besiktiga och säkerställa behov inför renovering. Bygglov för renovering har vunnit laga kraft.

På grund av det komplicerade omvärldsläget med kraftigt höjda byggpriser och stigande räntor har styrelsen gått försiktigt fram och noga övervägt alla alternativ. Styrelsen har för tillfället beslutat att avvakta med start för projektet för att få en bättre förståelse för kostnadsbilder samt ränteläget.

En större reparation har gjorts på hissen för att hålla i ytterligare 30 år. Nya matsorteringskrav från Stockholm stad innebar att vi fick bygga en ny platta för ett nytt sopkärllhus med plats för matsortering.

Under året har vi gjort extra amorteringar på 750,000 kr.

Vi har omförhandlat och fått mer fördelaktiga avtal gällande städning och el.

Till sist hade föreningen en gemensam städdag där huset och marken grundligt städades, och ett förråd rensades på gammalt skräp och fick nytt liv. Dagen avslutades med korv och bröd på takterrassen.

Styrelsen tackar alla medlemmar som var med för en trevlig och produktiv dag.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 989	1 984	1 983	1 974
Resultat efter fin. poster (tkr)	-259	-152	298,217	156
Soliditet (%)	72,4	70,8	70,3	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 687 979	103 500	2 016 140	-691 202	-152 392	24 964 025
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			199 010	-199 010		
Balanseras i ny räkning				-152 392	152 392	
Årets resultat					-258 695	-258 695
Belopp vid Årets utgång	<u>23 687 979</u>	<u>103 500</u>	<u>2 215 150</u>	<u>-1 042 604</u>	<u>-258 695</u>	<u>24 705 330</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 042 604
Årets resultat	<u>-258 695</u>
Totalt	<u>-1 301 299</u>
Avsättning till yttre fond	199 010
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-1 500 309</u>
Summa	<u>-1 301 299</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 989 336	1 983 506
Summa rörelseintäkter		1 989 336	1 983 506
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 345 424	-1 511 529
Övriga externa kostnader	4	-388 635	-15 250
Personalkostnader och arvoden		-45 997	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 616	-448 155
Summa rörelsekostnader		-2 154 672	-2 014 360
Rörelseresultat		-165 336	-30 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		517	617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 876	-122 155
Summa finansiella poster		-93 359	-121 538
Resultat efter finansiella poster		-258 695	-152 392
Resultat före skatt		-258 695	-152 392
Årets resultat		-258 695	-152 392

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 541 455	33 907 431
Inventarier, maskiner och installationer	6	46 621	55 261
Summa materiella anläggningstillgångar		33 588 076	33 962 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		33 590 876	33 965 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 183	-
Övriga fordringar		7 417	26 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 123	44 642
Summa kortfristiga fordringar		62 723	71 450
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		474 727	1 213 005
Summa kassa och bank		474 727	1 213 005
Summa omsättningstillgångar		537 450	1 284 455
SUMMA TILLGÅNGAR		34 128 326	35 249 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 791 479	23 791 479
Fond för yttre underhåll		2 215 150	2 016 140
Summa bundet eget kapital		26 006 629	25 807 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 042 604	-691 202
Årets resultat		-258 695	-152 392
Summa fritt eget kapital		-1 301 299	-843 594
Summa eget kapital		24 705 330	24 964 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 970 021	9 742 791
Summa långfristiga skulder		8 970 021	9 742 791
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		190 477	277 189
Skatteskulder		875	10 014
Övriga skulder		11 100	11 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 523	244 828
Summa kortfristiga skulder		452 975	543 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 128 326	35 249 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Värmeanläggning	5,0%	(5,0%)
Stambyte	1,5%	(1,5%)
Fönster	3,5%	(3,5%)
Balkong/Terrass	1,5%	(1,5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 762 657	1 762 627
Hyror	212 595	213 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 842	7 609
Övriga intäkter	<u>3 002</u>	<u>270</u>
	1 989 096	1 983 506

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	109 382	55 987
Städning	55 699	57 604
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 174	65 997
Trädgårdsskötsel	35 923	35 690
Snöröjning	17 828	23 800
Sotning	14 854	-
Reparationer/Vattenskada	112 559	128 295
El	65 964	46 422
Uppvärmning	420 472	438 446
Vatten	64 451	83 409
Sophämtning	22 271	22 985
Försäkringspremie	58 827	55 658
Fastighetsavgift bostäder	66 836	64 196
Fastighetsskatt lokaler	7 610	10 170
Övriga fastighetskostnader	8 652	-18 407
Kabel-tv/Bredband/IT	103 865	104 187
Förvaltningsarvode ekonomi	80 001	97 452
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	62 380
Panter och överlåtelser	16 910	11 305
Juridiska åtgärder	-	4 468
Övriga externa tjänster	<u>12 146</u>	<u>-46 308</u>
	1 345 424	1 303 736
Underhåll		
Tak och fasader	-	207 793
	<u>1 345 424</u>	<u>1 511 529</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 345 424	1 511 529

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 988	6 237
Konsultarvode	<u>385 647</u>	<u>9 013</u>
Summa	388 635	15 250

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 075 490	17 075 490
-Ombyggnad	11 996 209	11 996 209
-Mark	<u>11 561 304</u>	<u>11 561 304</u>
	40 633 003	40 633 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 725 572	-6 286 052
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-365 976</u>	<u>-439 520</u>
	-7 091 548	-6 725 572
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 541 455</u>	<u>33 907 431</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 761 000	27 017 000
Mark	<u>89 000 000</u>	<u>62 000 000</u>
	121 761 000	89 017 000
Bostäder	121 000 000	88 000 000
Lokaler	<u>761 000</u>	<u>1 017 000</u>
	121 761 000	89 017 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Tvättmaskin	<u>86 334</u>	<u>86 334</u>
	86 334	86 334
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 068	-22 433
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-8 645</u>	<u>-8 635</u>
	-39 713	-31 068
Redovisat värde vid årets slut	<u>46 621</u>	<u>55 266</u>

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	2 981	2 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>471 746</u>	<u>1 210 024</u>
Summa	<u>474 727</u>	<u>1 213 005</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	2023-12-01	0,94%	2 300 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,94%	1 827 718
Stadshypotek	2023-03-01	3,42%	1 002 708
Stadshypotek	2023-03-30	3,62%	3 059 466
Stadshypotek	2023-02-10	2,92%	<u>780 129</u>
			8 970 021

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>15 508 000</u>	<u>15 508 000</u>
Summa ställda säkerheter	15 508 000	15 508 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften har höjts med 10% den 1 april 2023.

Omförhandlat räntan på rörliga lån till mer fördelaktiga för föreningen.

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Anton Aderum

Philip Geijer

Anna Granhed

Sten Retlev

Sonie Rudenschöld

Jan Wallmark

Bobo Seger

Mikael Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Sten De Geer

Michael Reberg

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Smeden

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2022

Undertecknade, av föreningsstämman 2022 valda revisorer, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Smeden för räkenskapsåret 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm som ovan

Sten De Geer

Michael Reberg