

Årsredovisning 2014

BRF SMEDSBACKSGATAN 32
769604-4192

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Fastigheten Smedsbacken 22 med adress Smedsbacksgatan 32 är uppförd 1940, och förvärvades av Brf Smedsbacksgatan 32 år 2001. Fastigheten innehåller 30 bostadslägenheter.

Föreningen registrerades 1999. Föreningen består av 27 st bostadsrätter, 3 st hyresrätter och 3 st lokaler.

Föreningens försäkringsbolag är Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Fastigheten har fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Föreningens styrelse har sammanträtt 11 ggr under 2014 samt vid årsstämman. Föreningens ekonomiska förvaltare är Conzignus Hem & Fastighet. Per 2014-12-31 hade föreningen 40 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett samt 1 upplåtelse av hyresrätt.

Under 2014 har följande förändringar skett i fastigheten:

- Installation av fiber-bredband
- Försäljning av en av föreningens hyresrätter

Årlig hyreshöjning för de 3 hyresgästerna genomförd även under 2014. Inga avgiftshöjningar är planerade. Föreningen har dolda tillgångar i de 3 hyreslägenheter vars totala marknadsvärde överstiger föreningens skuldsättning. Intäkten av lägenhetsförsäljning har använts till lösen av lån, ytterligare amortering sker i samband med omläggning av bundna lån.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	989 316	1 026 095	923 372	930 298
Årsresultat	-254 210	-387 203	-392 791	-454 550
Soliditet, %	68	62	64	64
Yttre fond	630 224	551 585	493 385	435 185
Taxeringsvärde	26 213 000	26 213 000	21 985 000	21 985 000
Bostadsyta	1 144	1 144	1 144	1 144
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	726	704	668	668
Lån per kvm bostadsyta	7 486	8 628	8 155	8 182
Genomsnittlig skuldränta, %	3,50	3,46	4,08	4,65
Belåningsgrad, %	32,36	36,89	34,62	34,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-4 025 469
Årets resultat	<u>-254 210</u>
Totalt	<u>-4 279 679</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

	78 639
Balanseras i ny räkning	<u>-4 358 318</u>
	<u>-4 279 679</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		989	959
Övriga intäkter		-0	67
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		989	1 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-498	-662
Övriga kostnader	6	-82	-50
Löner och arvoden	7	-35	-49
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-305	-301
Summa rörelsekostnader		-920	-1 062
Rörelseresultat		69	-36
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-323	-351
Summa finansiella poster		-323	-351
Resultat efter finansiella poster		-254	-387
Årets förlust		-254	-387

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	26 464	26 754
Maskiner och inventarier	9	96	110
Summa materiella anläggningstillgångar		26 560	26 865
Summa anläggningstillgångar		26 560	26 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48	103
Summa kortfristiga fordringar		75	103
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 562	168
Summa kassa och bank		1 562	168
Summa omsättningstillgångar		1 638	271
Summa tillgångar		28 198	27 136

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		18 925	18 188
Upplåtelsekapital		4 022	2 109
Fond för yttre underhåll		630	552
Summa bundet eget kapital		23 577	20 848
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-4 025	-3 560
Årets förlust		-254	-387
Summa fritt eget kapital		-4 280	-3 947
Summa eget kapital		19 297	16 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 527	9 838
Summa långfristiga skulder		8 527	9 838
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37	33
Leverantörsskulder		73	103
Skatteskulder		81	85
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183	175
Summa kortfristiga skulder		374	396
Summa eget kapital och skulder		28 198	27 136
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		9 895	9 895
Summa ställda säkerheter		9 895	9 895

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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	0,5-10 %
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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	248	284
Hysesintäkter, lokaler	6	6
Årsavgifter, bostäder	714	666
Övriga intäkter	21	70
Summa	989	1 026

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	10	6
Städning och fastighetsskötsel	75	78
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	2	0
Summa	87	84

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	36	184
Summa	36	184

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	29	28
Sophämtning	16	17
Uppvärmning	225	261
Vatten	21	21
Summa	290	328

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	18	0
Fastighetsförsäkringar	19	18
Fastighetsskatt	41	40
Kabel-TV	8	8
Summa	85	66

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	25	25
Övriga förvaltningskostnader	57	24
Summa	82	50

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	7	10
Revisionsarvoden	6	6
Styrelsearvoden	22	33
Summa	35	49

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 361	28 261
Årets inköp	0	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 361	28 361
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 606	-1 316
Årets avskrivning	-290	-290
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 896	-1 606
Utgående restvärde enligt plan	26 464	26 754
<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	15 382	15 382
Summa	26 213	26 213

Not 9, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	147	110
Inköp	0	36
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	147	147
Ingående ackumulerad avskrivning	-36	-25
Avskrivningar	-15	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-51	-36
Utgående restvärde enligt plan	96	110

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	323	332
Övriga räntekostnader	1	19
Summa	323	351

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	13	0
Fastighetsskötsel	11	10
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	2	2
Räntor	5	6
Vatten	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76
Summa	48	103

Not 12, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	18 188	-	737	18 925
Upplåtelseavgifter	2 109	-	1 913	4 022
Fond, yttre underhåll	552	-	79	630
Balanserat resultat	-3 560	-387	-79	-4 025
Årets resultat	-387	387	-254	-254
Eget kapital 2014-12-31	16 901	0	2 396	19 297

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SBAB	2018-01-12	3,49 %	1 674	1 681
SBAB	2017-07-02	3,66 %	2 973	3 000
SBAB	2015-06-04	3,42 %	3 917	3 917
			0	698
			0	574
Summa		3,52 %	8 564	9 871

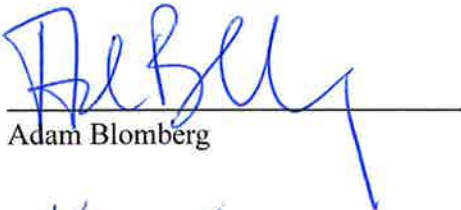
Varav amorteras inom 12 månader 37 33

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	89	84
Löner	30	33
Sociala avgifter	9	10
Uppvärmning	33	35
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	0
<i>Summa</i>	<i>183</i>	<i>175</i>

Underskrifter

gfh/mv 2015-05-28

Ort och datum



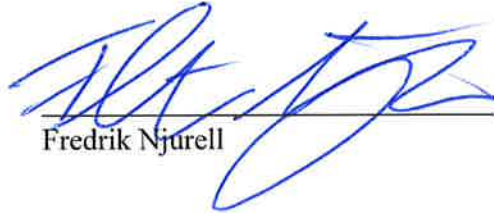
Adam Blomberg



Pia Ausmaa



Karin Mannesson



Fredrik Njurell



Mikaela Thomson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

T Sävö AB
Tomas Sävö
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsårsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32

Org nr 769604-4192

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32 för räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen vilken har ansvaret att upprätta en årsredovisning vilken ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll vilken styrelsen bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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. Revision väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 uppfattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsårsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 32 för år 2014.

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 föreningslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med årsredovisningslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 18 maj 2015



Tomas Sävo

Revisor