

**ÅRSREDOVISNING**  
**2019**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**SMEDEN 22**  
Org.nr 716402-0518

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12**  
Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

<b>STYRELSE:</b>	Lena Lundberg	Ordförande
	Roza Sharif	Sekreterare
	Mikael Lindblad	Kassör
	Maria Pahlsson	Suppleant

**REVISOR:** Håkan Larsson

Fastighetens registerbeteckning är **SMEDEN 22**.

Föreningens fastighet omfattar 5 lägenheter yta **494** kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är kr **4 319 000**, varav markvärde kr **1 042 000**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom REDOVISARNA AB:s Grupp-försäkring hos **TRYGG HANSA**.

Den administrativa förvaltningen har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**MEDLEMSBYTEN:**

Har ej skett.

**EKONOMI:**

**Fastighetsavskrivning:**

Årets avskrivningar utgör kr **71 008** vilket motsvarar 2 % av fastighetens bokförda värde i enlighet med regelverket K2

**Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1985-11-22.

<b>Eget kapital</b>	<b>Grund Avgifter</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets början	33 000	10 000	149 019	99 460	93 359
Disp enl stämmobeslut			10 651	82 708	- 93 359
Uttag för reparationer					
Årets resultat					-158 879
Vid årets slut	33 000	10 000	153 570	182 168	-158 879

<u>Nyckeltal</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelsens intäkter, tkr	332	332	332	332	332
Redovisat resultat, tkr	-159	96	76	25	7
Årsavgift kr/kvm	673	673	673	673	673
Värmekostnad, kr/kvm	105	112	118	126	108
Nettoränta, kr/kvm	69	51	52	51	78
Lån, kr/kvm	4 985	5 060	5 162	5 560	5 364

Under året har tvättstugan renoverats för kr 130 000, källare reparerats för kr 67 500, besiktning källare kr 25 000, samt målningsarbete kr 7 750.

Totalt kr 230 250 som tagits ur årets resultat.

Grind har installerats kr 81 034 som bokförts som inventarie med 20 % årlig avskrivning

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	182 168:09
Årets resultat	<u>-158 878:59</u>
	<b>23 289:50</b>

Disponeras så att:

Avsättes till yttre underhåll	- 10 651:-
Tages ur yttre reparationsfond	- 12 638:50
	<b>-23 289:50</b>

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

# Resultaträkning

## Brf Smeden 22

	not	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		332 244	332 304
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<u>332 244</u>	<u>332 304</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-369 703	-142 596
Avskrivningar			
fastigheten	1	-71 008	-71 008
grind		<u>-16 209</u>	
<b>Summa föreningens kostnader</b>		-456 920	-213 604
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>-124 676</b>	<b>118 700</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-34 203	-25 341
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-34 203</u>	<u>-25 341</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 879</b>	<b>93 359</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-158 879</b>	<b>93 359</b>

# Balansräkning

Brf Smeden 22

	not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Smeden 22	1		
byggnader		3 550 426	3 550 426
./. ack. värdeminskning		<u>-1 193 628</u>	<u>-1 122 620</u>
		2 356 798	2 427 806
Maskiner & inventarier	1	76 563	0
./. ack. värdeminskning		<u>-1 531</u>	0
		75 032	0
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		2 991	3 191
Bank		275 331	465 645
Skattekonto		<u>912</u>	<u>912</u>
		279 234	469 748
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 636 032</b>	<b>2 897 554</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<u>Eget kapital, bundet</u>			
Grundavgifter		33 000	33 000
Upplåtelseavgift		10 000	10 000
Fond yttre underhåll		<u>153 570</u>	<u>142 919</u>
		196 570	185 919
<u>Eget kapital, fritt</u>			
Balanserat resultat		182 168	99 460
Årets resultat		<u>-158 879</u>	<u>93 359</u>
		23 290	192 819
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	2 412 346	2 449 846
Kortfristig del		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		2 462 346	2 499 846
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörskulder		17 562	18 147
Skatteskuld		823	823
Upplupna kostnader		206	0
Förskottsavgifter		60	0
Övriga kortfristiga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>
		18 651	18 970
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 636 032</b>	<b>2 897 554</b>

## Notanteckningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Fastighet

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 %.  
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheter sker genom resultatdisposition.

<b>Not 1</b>	<b><u>Byggnader</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	Anskaffningsvärde	3 550 426	3 550 426
	Årets avskrivning	-71 008	-71 008
	Ackumulerad avskrivning	<u>-1 051 612</u>	<u>-980 604</u>
	Bokfört värde	<b>2 427 806</b>	<b>2 498 814</b>

	<b>Maskiner &amp; inventarier</b>	81 034	0
	Årets avskrivning	-16 209	0
	Bokfört värde	<u>64 825</u>	0

<b>Not 1</b>	<b><u>Taxeringsvärden</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	Byggnad	3 277 000	2 883 000
	Mark	1 042 000	853 000
		<u>4 319 000</u>	<u>3 736 000</u>

<b>Not 2</b>	<b><u>Skulder till kreditinstitut</u></b>			<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<u>Långivare</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>	<u>Räntesats</u>		
	2354 Swedbank Hyp. Var 3:e månad		1,32%	1 962 346	1 962 346
	2355 Swedbank Hyp. Var 3:e månad		1,59%	500 000	500 000
	2356 Swedbank Hyp. 2019-04-25		Bortlöst	0	37 500
				<u>2 462 346</u>	<u>2 499 846</u>

<b>Not 2</b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	Avgår kortfristig del inom 1 år	0	50 000
	Avgår långfristig del inom 5 år	0	200 000
	Avgår mycket långfristig del	<u>2 462 346</u>	<u>2 199 846</u>
		<b>2 462 346</b>	<b>2 449 846</b>

**Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Smeden 22	3 199 000	3 199 000

Eskilstuna den 214 2020



Mikael Lindblad



Roza Sharif



Lena Lundberg

Revisionsberättelse har lämnats 214 2020



Håkan Larsson

## REVISIONSBERÄTTELSE 2019

\*\*\*\*\*

**För Bostadsrättsföreningen Smeden 22 , org.nr. 716402-0518**

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2019,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 2/1 2020



Håkan Larsson

### Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	332 244	332 244
Övriga intäkter	0	60
	<u>332 244</u>	<u>332 304</u>

### Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rep & underhåll	242 415	20 460
Trädgård underhåll gård	1 596	0
El	10 919	11 230
Värme	51 786	55 204
Vatten o avlopp	13 120	13 463
Renhållning	11 337	11 440
Försäkringar, premier	14 181	10 540
Försäkringar, självrisker	1 800	0
Kabel-TV	1 700	1 640
Diverse kostnader	2 518	1 050
Fastighetsskatt	6 885	6 685
Administration	8 940	8 736
Bankkostnader	2 189	2 148
Förbrukningsmateriel	317	0
	<u>369 703</u>	<u>142 596</u>



Åtgärder genom åren

År 2008	Balkongrenovering	168.610
År 2011	Takrenovering	62.500
	Reparationer efter vattenskada	85.601
År 2015	Byte av dörr	86.125
År 2016	Målning trapphus	41 875
År 2017	Byte av VVC pump i pannrum	6.731
År 2019	Rep källare	67 500
	Besiktning källare	25 000
	Renovering tvättstuga	130 000
	Grind	81 034
	Målningsarbete	7 750