

Årsredovisning för
Brf Smedjehusen
769611-8095
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedjehusen, 769611-8095, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Georg Gezelius	Ordförande	2020
Viktor Köpman	Ledamot	2020
Linda Fröjdendal	Ledamot	2020
Mathias Wahlquist	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Viktor Malm Rossi	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Thomas Appelgren	Revisor	2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fretten 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Slöjdgatan 5 A-C samt Södra Förstadsgatan 91 A-D, F.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	15 st	3 st

Total tomtarea:	879 kvm
Total bostadsarea:	1 285 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 218 kvm
- varav hyresrättsarea:	67 kvm
Total lokalarea:	337 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Sabah Alshimary	55 kvm	2021-11-30
Rami Jezani	73 kvm	2020-10-31
Thai Thai Restaurang i Malmö AB	147 kvm	2021-01-31
Samantha Wilson Inajetovic	62 kvm	2021-08-31

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

BP Fastighetsservice

Telenor

Ownit

Topp Rengöring i Malmö

Telge Energi

E.ON

Örestads Bevakning

Sustend

Nomor

Teknisk Förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 389 kr och planerat underhåll för 41 671 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-23 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 212 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining och byte av el.

Tidigare utfört underhåll

Underhåll av tak

Underhåll av ak

År

2019

2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften från den 1 januari 2020 med 4%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 663	1 580	1 566	1 537
Resultat efter finansiella poster	328	-1 619	286	-283
Förändring av underhållsfond	170	-150	150	-105
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	320	-1 307	298	-16
Soliditet %	35	34	39	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	734	734	727	720
Bostadshyra kr / kvm	1 080	1 061	1 051	1 040
Driftskostnad, kr / kvm	373	370	347	341
Ränta, kr / kvm	191	195	242	254
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	131	128	92	78
Lån, kr / kvm	10 162	10 200	9 898	9 932
Snittränta (%)	1,88	1,91	2,44	2,56

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 124 844	-	-2 630 660	-1 618 638
Disposition enligt föreningsstämma			-1 618 638	1 618 638
Avsättning till underhållsfond		212 000	-212 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 671	41 671	
Årets resultat				327 698
Vid årets slut	13 124 844	170 329	-4 419 627	327 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 249 298
Årets resultat före fondförändring	327 698
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 671
Summa över/underskott	-4 091 929

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 091 929**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 458 407	1 447 946
Övriga rörelseintäkter	3	204 558	131 939
Summa rörelseintäkter		<u>1 662 965</u>	<u>1 579 885</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-687 329	-2 571 854
Övriga externa kostnader	7	-115 238	-90 355
Personalkostnader	8	-61 110	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 287	-162 285
Summa rörelsekostnader		<u>-1 025 964</u>	<u>-2 884 290</u>
Rörelseresultat		<u>637 001</u>	<u>-1 304 405</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	1 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 534	-316 137
Summa finansiella poster		<u>-309 304</u>	<u>-314 233</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>327 697</u>	<u>-1 618 638</u>
Årets resultat		<u>327 698</u>	<u>-1 618 638</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	25 326 317	25 488 604
Summa materiella anläggningstillgångar		25 326 317	25 488 604
Summa anläggningstillgångar		25 326 317	25 488 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 416	29 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 389	28 815
Summa kortfristiga fordringar		58 805	58 232
<i>Kassa och bank</i>	12	725 863	562 424
Summa omsättningstillgångar		784 668	620 656
SUMMA TILLGÅNGAR		26 110 985	26 109 260

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 124 844	13 124 844
Underhållsfond		170 329	-
Summa bundet eget kapital		<u>13 295 173</u>	<u>13 124 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 419 628	-2 630 660
Årets resultat		327 698	-1 618 638
Summa fritt eget kapital		<u>-4 091 930</u>	<u>-4 249 298</u>
Summa eget kapital		<u>9 203 243</u>	<u>8 875 546</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	15 890 000	16 490 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 890 000</u>	<u>16 490 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	593 180	55 000
Leverantörsskulder		42 303	314 566
Skatteskulder		4 998	5 308
Övriga skulder		112 789	86 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 472	282 102
Summa kortfristiga skulder		<u>1 017 742</u>	<u>743 714</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 110 985</u>	<u>26 109 260</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	637 002	-1 304 405
Avskrivningar	162 287	162 285
	799 289	-1 142 120
Erhållen ränta	230	1 904
Erlagd ränta	-309 534	-316 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	489 985	-1 456 353
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-573	-28 820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-264 153	224 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 259	-1 261 081
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	545 000
Amortering av låneskulder	-61 820	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 820	490 000
Årets kassaflöde	163 439	-771 081
Likvida medel vid årets början	562 424	1 333 505
Likvida medel vid årets slut	725 863	562 424

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 50-111 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	893 417	894 518
Hyror bostäder	71 718	71 100
Hyror lokaler	493 272	482 328
Summa	1 458 407	1 447 946

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	46 712	46 800
Uppvärmning	38 269	37 923
Debiterad fastighetsskatt	42 168	42 168
Överlåtelseavgifter	5 790	2 258
Övriga intäkter	71 619	2 790
Summa	204 558	131 939

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	990	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 061	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 800	-
VA & sanitet, installationer	16 567	3 750
Värme, installationer	1 924	-
Ventilation, installationer	1 343	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 265	-
Vattenskador	11 805	11 272
Klottersanering	3 635	3 493
Summa	41 389	18 516

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	8 750	-
Huskropp, tak	32 921	1 953 624
Summa	41 671	1 953 624

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	69 120	64 040
Teknisk förvaltning	68 525	72 185
Besiktningskostnader	-	3 200
Bevakningskostnader	6 359	6 302
Gångbanerenhållning	6 244	6 289
Snöröjning	6 879	8 692
Serviceavtal	3 620	-
Förbrukningsmaterial	1 818	353
Övriga utgifter för köpta tjänster	700	-
EI	38 588	35 602
Uppvärmning	225 242	242 563
Vatten och avlopp	56 326	53 628
Avfallshantering	32 585	30 836
Försäkringar	12 803	12 564
Systematiskt brandskyddsarbete	11 400	-
Kabel-TV	17 260	16 660
Bredband	46 800	46 800
Summa	604 269	599 714

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 975
Tele och post	1 274	1 266
Förvaltningskostnader	81 572	64 091
Revision	17 792	18 005
Bankkostnader	797	441
IT-tjänster	938	-
Övriga externa tjänster	12 065	4 577
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	115 238	90 355

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Summa	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Summa	61 110	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	162 287	162 285
Summa	162 287	162 285

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 359 972	17 359 972
-Mark	9 378 489	9 378 489
	26 738 461	26 738 461
Utgående anskaffningsvärden	26 738 461	26 738 461
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 249 857	-1 087 572
	-1 249 857	-1 087 572
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 287	-162 285
	-162 287	-162 285
Utgående avskrivningar	-1 412 144	-1 249 857
Redovisat värde	25 326 317	25 488 604
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 947 828	16 110 115
Mark	9 378 489	9 378 489
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	17 200 000
Lokaler	4 158 000	3 730 000
Totalt taxeringsvärde	27 958 000	20 930 000
<i>Varav byggnader</i>	15 104 000	12 361 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	29 389	28 815
Summa	29 389	28 815

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	482	3 000
Transaktionskonto Handelsbanken	725 381	559 424
Summa	725 863	562 424

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	593 180	55 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 890 000	220 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	16 270 000
Summa	16 483 180	16 545 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 483 180	16 545 000
Summa	16 483 180	16 545 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,86 %	2021-09-16	5 115 000	-	40 000	5 075 000
SBAB	1,60 %	2023-05-10	5 097 500	-	15 000	5 082 500
SBAB	2,16 %	2022-12-09	5 787 500	-	-	5 787 500
SBAB	1,37 %	2020-08-20	545 000	-	6 820	538 180
Summa			16 545 000	-	61 820	16 483 180

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	66 137	107 939
Upplupna räntekostnader	-	1 452
Förutbetalda intäkter	124 283	103 301
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna driftskostnader	56 052	52 410
Summa	264 472	282 102

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Malmö, 2020- -

Georg Gezelius
Styrelseordförande

Viktor Köpman

Linda Fröjdendal

Mathias Wahlquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Thomas Appelgren
Revisor