

Årsredovisning

Brf Smedjan 7 i Norrköping

769628-2248

Styrelsen för Brf Smedjan 7 i Norrköping får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-05-30. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-05-25. Under våren 2015 förvärvades fastigheten Smedjan 7 i Norrköping genom förvärv av Restis AB och i samband med det transportköp av fastigheten Smedjan 7. Adresserna är Repslagaregatan 17 A & B och Olai Kyrkogata 19 i Norrköping. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadsår är 1946/1947.

STYRELSE

Ledamöter:

Mats Rundgren, ordförande

Jan Strandberg

Clas Ericson

Mikael Roos

Patrik Ondracek (Del av år, avgått ur styrelsen i samband med avflytt från föreningen)

Suppleanter:

Sebastian Grönvall

REVISOR

Maria Johansson

Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSPÅGÅR

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2019.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 41 bostadslägenheter och 3 lokaler, med en total yta fördelad enligt nedan:

1 r o k,	1 st,	42 kvm
1,5 r o k,	1 st,	43 kvm
2 r o k,	16 st,	999 kvm, varav 4 hyresrätter 235 kvm
3 r o k,	12 st,	1 103 kvm, varav 2 hyresrätter 181 kvm
4 r o k,	7 st,	814 kvm, varav 1 hyresrätt 136 kvm
5 r o k,	4 st,	557 kvm
Lokal,	3 st,	357 kvm

Totalt 44 st 3 915 kvm

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 investerat i förbättrad teknik gällande våra 3 hissar vilket medfört att dessa nu blivit moderna och tysta. Även säkerheten har förbättrats då de samtidigt försetts med innerdörrar.

Under 2019 har även godkänd OVK genomförts i föreningen.

Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	46
Under året tillkommande medlemmar	12
Under året avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid årets slut	51
5 stycken överlåtelse har skett under året.	
1 stycken upplåtelse har skett under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 455	2 531	2 298	2 569
Resultat efter finansiella poster	-486	355	68	477
Soliditet %	67	63	62	58
Balansomslutning	65 282	66 798	66 663	67 554
Årsavg. bostäder kr/kvm	452,5	452,5	452,5	452,5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 041 343	2 423 684	828 800	210 861	354 795
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				354 795	-354 795
Förändring av underhållsfond			540 000	-540 000	
Förändring upplåtelseavgifter		839 880			
Förändring medlemsinsatser	1 660 120				
Årets resultat					-486 219
Belopp vid årets utgång	39 701 463	3 263 564	1 368 800	25 656	-486 219

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	25 656
Årets resultat	-486 219
<i>Summa</i>	<i>-460 563</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	455 000
lanspråktagande av underhållsfond	-712 380
Balanseras i ny räkning	-203 183
<i>Summa</i>	<i>-460 563</i>

*Avsättning till underhållsfonden har gjorts enligt snittkostnad av underhållsplanens förväntade kostnader.

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 455 126	2 531 379
Övriga rörelseintäkter		327 814	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 782 940	2 531 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 325 581	-1 309 883
Övriga externa kostnader	3	-214 950	-106 810
Personalkostnader	4	-50 464	-76 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 928	-304 037
Summa rörelsekostnader		-2 904 923	-1 797 474
Rörelseresultat		-121 983	733 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		267	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 503	-379 110
Summa finansiella poster		-364 236	-379 110
Resultat efter finansiella poster		-486 219	354 795
Resultat före skatt		-486 219	354 795
Årets resultat		-486 219	354 795

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	62 586 527	62 395 557
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		62 586 527	62 395 557
Summa anläggningstillgångar		62 586 527	62 395 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	3 955
Övriga fordringar		80 142	21 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7 244	11 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		87 486	36 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 607 989	4 366 181
<i>Summa kassa och bank</i>		2 607 989	4 366 181
Summa omsättningstillgångar		2 695 475	4 402 676
SUMMA TILLGÅNGAR		65 282 002	66 798 233

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 701 463	38 041 343
Upplåtelseavgifter		3 263 564	2 423 684
Fond för yttre underhåll		1 368 800	828 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>44 333 827</i>	<i>41 293 827</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 656	210 861
Årets resultat		-486 219	354 795
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-460 563</i>	<i>565 656</i>
Summa eget kapital		43 873 264	41 859 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	21 000 000	24 500 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	24 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 520	120 232
Skatteskulder		107 577	79 347
Övriga skulder		–	774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	278 641	238 397
Summa kortfristiga skulder		408 738	438 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 282 002	66 798 233

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Ventilation 2016	5	20
Säkerhetsdörrar 2017	3,33	30
Spa 2018	5	20
Hissar 2019	3,33	30

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 311 343	1 297 308
	Hysesintäkter bostäder	660 790	721 848
	Hysesintäkter garage	8 496	8 496
	Hysesintäkter P-plats	79 500	78 575
	Hysesintäkt lokal	433 288	423 676
	Fastighetskatt	1 937	1 476
	Rabatt årsavgift	-40 228	-
	Summa	2 455 126	2 531 379

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsstädning/skötsel	-85 164	-47 282
	Klottersanering	-1 898	-
	Hissbesiktning	-20 697	-4 114
	OVK	-80 750	-
	El	-126 650	-108 540
	Uppvärmning	-476 475	-379 346
	Vatten och avlopp	-215 497	-144 203
	Sophämtning/renhållning	-41 272	-46 505
	Förhandlingsersättning	-	-1 008
	Försäkringsåterbäring	-	9 359
	Fastighetsförsäkring	-61 911	-62 038
	Kabel-TV	-14 164	-13 633
	Bredband	-3 840	-3 840
	Grundavtal hissar	-21 030	-15 653
	Förbrukningsinventarier/-material	-8 384	-11 326
	Fastighetsskatt/-avgift	-86 045	-78 079
	Reparation och underhåll byggnad	-1 073 881	-403 675
	Reparation och underhåll mark/trädgård	-7 923	-
	Summa	-2 325 581	-1 309 883

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	1 412	-14 799
	Kameral förvaltning	-72 672	-70 536
	Kameral förvaltning, extra	-6 860	-3 474
	Övriga kostnader, admin m.m.	-32 510	-4 721
	Bankkostnader	-3 595	-3 010
	Mäklararvode	-47 050	-
	Föreningsomkostnader	-4 456	-4 239
	Konsultkostnader	-15 115	-6 031
	Serviceavg, föreningsavgifter	-15 374	-
	Advokatkostnader	-18 730	-
	Summa	-214 950	-106 810

Not 4	Personalkostnader	2019	2018
	Lön vicevärd	-12 000	-24 000
	Sociala kostnader löner	-3 141	-7 536
	Arvoden styrelse	-26 400	-34 400
	Sociala kostnader styrelseavode	-8 923	-10 808
	Summa	-50 464	-76 744

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	48 067 003	47 541 549
	Ingående anskaffningsvärden Mark	15 254 696	15 254 696
	Årets investeringar	504 898	525 454
	Utgående anskaffningsvärden	63 826 597	63 321 699
	Ingående avskrivningar	-926 142	-622 105
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-313 928	-304 037
	Utgående avskrivningar	-1 240 070	-926 142
	Redovisat värde	62 586 527	62 395 557

Taxeringsvärde 2019:

Byggnad 31 248 000

Mark 23 176 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Bredbandsbolaget	960	960
	FRUBO AB	6 284	–
	Schindler Hiss AB	–	10 515
	Summa	7 244	11 475

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Länsförsäkringar 9029-6841538 2021-06-30 1,48%	-7 000 000	-7 000 000
	Länsförsäkringar 9029-6841546 2022-06-30 1,21%	-7 000 000	-7 000 000
	Länsförsäkringar 9029-6841554 2020-06-30 1,75%	-3 500 000	-3 500 000
	Länsförsäkringar 9029-7099347 2020-09-30 1,63%	-3 500 000	-3 500 000
	Länsförsäkringar 9029-7099355 3 månader 1,35%	–	-3 500 000
	Summa	-21 000 000	-24 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 21 000 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	185 230	181 528
	Upplupna utgiftsräntor	21 489	23 768
	Revision	–	12 000
	E-on	71 458	10 740
	Stena Recycling	464	663
	Veteranpoolen	–	9 698
	Summa	278 641	238 397

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 313 000	36 313 000
	Summa ställda säkerheter	36 313 000	36 313 000

UNDERSKRIFTER

Norrköping 2020-

Mats Rundgren

Mikael Roos

Clas Ericson

Jan Strandberg

Sebastian Grönvall

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson
Auktoriserad revisor