Årsredovisning

Brf Smedjan 7

769628-2248

Styrelsen för Brf Smedjan 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (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 Norköping. 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:
Carl Henrik Nordström
Jan Strandberg
Mats Rundgren
Clas Ericson
Daniel Forslund (Del av år, avgått ur styrelsen i samband med avflytt från föreningen)

Suppleanter:
Solange Azar
Christer Andersson (Del av år, avgått ur styrelsen i samband med avflytt från föreningen)

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2017.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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, varav 1 hyresrätt 138 kvm
Lokal,	3 st,	357 kvm
Totalt	44 st	3 915 kvm

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.
Avtal om fastighetsstädning har tecknats med Exiso AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen investerat i en bastu och relaxavdelning i källaren till Repslagaregatan 17A vilken färdigställs under våren 2018 och nu är tillgänglig för föreningens medlemmar att boka och nyttja. Vidare har investering skett i nya dörrar i båda fastigheterna. Utbyte har skett av såväl ytterdörrar till samtliga entréer i fastigheterna som entrédörrar till lägenheterna. Nya postboxar har installerats i trapphusen och en större renovering av hissen i 17A har genomförts då bromsar och linor bytts ut.

Föreningen har även under året med extern hjälp tagit fram en detaljerad underhållsplan för fastigheterna avseende åren 2018 - 2038. Planen täcker de kommande 20 årens bedömda underhållsåtgärder och kommer att ligga till grund för kommande avsättningar till den yttre underhållsfonden.

Under 2017 har föreningen sålt dotterbolaget Restis AB.

Årets intäkter är lägre än 2016 då styrelsen beslutat om 2 avgiftsfria månader under 2017 för föreningens medlemmar i syfte att begränsa föreningens överskott.

Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	49
Under året tillkommande medlemmar	13
Under året avgående medlemmar	15
Antal medlemmar vid årets slut	47

Under året har föreningen upplåtit 1 lägenhet.
8 stycken överlåtelser har skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	**1601-1612**	**1501-1512**
Nettoomsättning	2 298	2 569	1 309
Resultat efter finansiella poster	68	477	495
Soliditet %	62	58	54
Balansomslutning	66 663	67 554	65 567
Årsavg. bostäder kr/kvm	452,5	452,5	452,5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	36 710 639	1 204 388	95 000	399 516	476 791
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				476 791	-476 791
Förändring av underhållsfond			193 800	-193 800	
Förändring upplåtelseavgifter		1 219 296			
Förändring medlemsinsatser	1 330 704				
Årets resultat					68 353
Belopp vid årets utgång	**38 041 343**	**2 423 684**	**288 800**	**682 507**	**68 353**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	682 507
Årets resultat	68 353
Summa	*750 860*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	540 000
Balanseras i ny räkning	210 860
Summa	*750 860*

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 297 646	2 568 712
Övriga rörelseintäkter		1 806	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 299 452**	**2 568 712**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 239 937	-1 202 041
Övriga externa kostnader	3	-220 696	-202 375
Personalkostnader	4	-67 545	-31 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 190	-231 276
Summa rörelsekostnader		**-1 803 368**	**-1 667 228**
Rörelseresultat		***496 084***	***901 484***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 323	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 054	-424 693
Summa finansiella poster		**-427 731**	**-424 693**
Resultat efter finansiella poster		***68 353***	***476 791***
Resultat före skatt		***68 353***	***476 791***
Årets resultat		***68 353***	***476 791***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	62 174 140	61 163 955
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		453 750	578 750
Summa materiella anläggningstillgångar		*62 627 890*	*61 742 705*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		–	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	*50 000*
Summa anläggningstillgångar		**62 627 890**	**61 792 705**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 211	12 399
Summa kortfristiga fordringar		*14 211*	*13 218*
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 021 383	5 748 130
Summa kassa och bank		*4 021 383*	*5 748 130*
Summa omsättningstillgångar		**4 035 594**	**5 761 348**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 663 484**	**67 554 053**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 041 343	36 710 639
Upplåtelseavgifter		2 423 684	1 204 388
Fond för yttre underhåll		288 800	95 000
Summa bundet eget kapital		*40 753 827*	*38 010 027*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		682 507	399 516
Årets resultat		68 353	476 791
Summa fritt eget kapital		*750 860*	*876 307*
Summa eget kapital		**41 504 687**	**38 886 334**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	24 500 000	28 194 972
Summa långfristiga skulder		**24 500 000**	**28 194 972**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		386 627	154 349
Skatteskulder		78 445	76 518
Övriga skulder		774	51 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	192 951	190 252
Summa kortfristiga skulder		**658 797**	**472 747**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 663 484**	**67 554 053**

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Ventilation 2016	5	20
Säkerhetsdörrar 2017	3,33	30

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 278 078	1 234 927
Hyresintäkter bostäder	726 786	824 862
Hyresintäkter garage	8 496	8 496
Hyresintäkter P-plats	77 600	80 100
Hyresintäkt lokal	421 428	418 852
Fastighetsskatt	1 476	1 475
Rabatt årsavgift	-216 218	–
	2 297 646	**2 568 712**

Not 2 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsstädning	-30 000	-30 000
Klottersanering	-7 500	–
Hissbesiktning	-3 095	-4 879
Sotning/besiktning ventilation	-23 198	–
El	-96 140	-102 143
Uppvärmning	-404 098	-423 823
Vatten och avlopp	-181 093	-260 030
Sophämtning/renhållning	-40 081	-42 530
Förhandlingsersättning	-1 296	-1 296
Försäkringsåterbäring	9 125	4 136
Fastighetsförsäkring	-59 529	-56 965
Kabel-TV	-13 624	-13 476
Bredband	-3 840	-4 815
Larm och tele	–	-1 740
Grundavtal hissar	-15 669	-10 792
Förbrukningsinventarier/-material	-8 737	-18 251
Fastighetsskatt/-avgift	-78 445	-76 518
Reparation och underhåll byggnad	-282 717	-149 893
Reparation och underhåll mark/trädgård	–	-9 025
	-1 239 937	**-1 202 040**

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvode	-13 088	-10 188
Kameral förvaltning	-69 408	-66 936
Kameral förvaltning, extra	-4 500	-3 813
Övriga kostnader, admin m.m.	-1 982	-1 100
Bankkostnader	-2 549	-2 172
Mäklararvode	-68 925	-110 400
Föreningsomkostnader	-5 244	-1 550
Konsultkostnader	-40 000	-6 216
Övriga externa kostnader	-15 000	–
	-220 696	**-202 375**

Not 4 Personalkostnader	2017	2016
Lön vicevärd	-24 000	-24 000
Sociala kostnader löner	-7 536	-7 536
Arvoden styrelse	-27 400	–
Sociala kostnader styrelseavode	-8 609	–
	-67 545	**-31 536**

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	46 256 174	46 256 174
Ingående anskaffningsvärden Mark	15 254 696	15 254 696
Årets investeringar	1 285 375	–
Utgående anskaffningsvärden	62 796 245	61 510 870
Ingående avskrivningar	-346 915	-115 639
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-275 190	-231 276
Utgående avskrivningar	-622 105	-346 915
Redovisat värde	**62 174 140**	**61 163 955**
Taxeringsvärden	35 653 000	35 653 000
Taxeringsvärde Byggnad 26 243 000		
Taxeringsvärde Mark 9 410 000		

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredbandsbolaget	960	960
FRUBO AB	5 878	5 784
Schindler Hiss AB	7 373	5 655
	14 211	**12 399**

Not 7 Långfristiga skulder			2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar 9029-6841538	3 månader	1,47%	-7 000 000	-7 000 000
Länsförsäkringar 9029-6841546	3 månader	1,54%	-7 000 000	-7 000 000
Länsförsäkringar 9029-6841554	3 månader	1,75%	-3 500 000	-3 500 000
Länsförsäkringar 9029-6879535	lånet löst under året		–	-694 972
Länsförsäkringar 9029-7099347	3 månader	1,63%	-3 500 000	-5 000 000
Länsförsäkringar 9029-7099355	3 månader	1,35%	-3 500 000	-5 000 000
			-24 500 000	**-28 194 972**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 24 500 000 kronor.

Not 8 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror	151 058	155 429
Upplupna utgiftsräntor	23 418	24 823
Revision	10 000	10 000
E-on	8 475	–
	192 951	**190 252**

Not 9 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 313 000	36 313 000
Summa ställda säkerheter	**36 313 000**	**36 313 000**

UNDERSKRIFTER

Norrköping 2018-04-25

Mats Rundgren

Carl Henrik Nordström

Clas Ericson

Jan Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2018

Grant Thorton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 7 i Norrköping
Org.nr. 769628-2248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

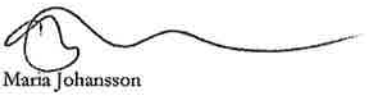
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 29 april 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd