

# Årsredovisning

för

## Brf Smältan 10

716419-5997

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Smältan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Smältan 10 byggdes 1908 och har värdeår 1983. Byggnaden totalrenoverades 1985. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1456 kvm varav 1320 kvm utgör lägenhetsyta och 136 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 566 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 22st medlemslägenheter. Ingen lägenhet har överlåtits under räkenskapsåret. Föreningen upplåter med hyresrätt 3st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	41m <sup>2</sup>	2018-03-31
Restaurang	59m <sup>2</sup>	2017-04-01
Butik	36m <sup>2</sup>	2015-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådru AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Elehu Feleke	Ordförande
Carl Frisell	Kassör
Kristin Svensson	Sekreterare
Agneta Toråker	Ledamot
Anna Sjögren	Ledamot
Berit Bengtsson	Suppleant
Jörgen Lund	Suppleant

Revisor har varit Mats Blennå, Wennberg och Blennå Revisionsbyrå AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal under året. Under året har lön utbetalts med 17 760 kr.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Som fortsättning på arbetet som påbörjades förra året har samtliga fönster målats på utsidan.

För förbättrad säkerhet har taket utrustats med stegar för sotare och andra säkerhetsdetaljer.

På grund av vattenintrång i källarlokalerna i samband med stora regnmängder under sommaren har man utan framgång försökt att lokalisera ev. läckage i rörsystemen. Troligen orsakades översvämningen på fel i dränaget av grundvattnet inom gårdssamfälligheten.

Lagstadgad Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2013/14. OVK är godkänt sedan 2014 04 23.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Gårdssamfälligheten har anlitat en entreprenör för att gräva upp asfalten på gården och förbättra dränaget. Om det visar sig att en eller flera av våra källarväggar behöver förstärkt fuktisolering får BRF Smältan 10 stå för den delen av reparationsarbetet.

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan för åren 2013-2032 på basis av besiktning av byggnadens tekniska status som genomfördes under 2012.

Inga reparationsarbeten, förutom ev. fuktisolering som ovan, planeras under 2015

MS

### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 31 531 000 kr varav 15 188 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 29 400 000 kr samt lokaler 2 131 000.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	947 207	951 976	933 506	939 433
Resultat efter fin. Poster	-256 928	-6 182	30 399	214 397
Soliditet (%)	62	63	61	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	494	494	494	494
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 481	3 481	3 715	3 715
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	20	23
Värmekostnad/kvm totalyta	104	109	105	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	27	27	20
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot.	65	65	16	26

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-283 458
reservering yttre fond enligt stadgar	-94 593
ianspråktagande av yttre fond	330 690
årets förlust	-256 928
	<b>-304 289</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-304 289

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	947 206	951 977
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>947 206</b>	<b>951 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-840 057	-539 327
Övriga externa kostnader	3	-64 599	-95 981
Arvoden och personalkostnader	4	-22 488	-22 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 384	-166 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 093 528</b>	<b>-824 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-146 322</b>	<b>127 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 687	-134 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 606</b>	<b>-134 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 928</b>	<b>-6 182</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-256 928</b>	<b>-6 182</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 928</b>	<b>-6 182</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	12 700 752	12 861 773
Inventarier, verktyg och installationer	6	32 180	37 542
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 732 932</b>	<b>12 899 315</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 732 932</b>	<b>12 899 315</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 863	9 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 123	33 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 986</b>	<b>42 964</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		81 622	115 655
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>81 622</b>	<b>115 655</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>112 608</b>	<b>158 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 845 540</b>	<b>13 057 934</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 722 271	7 722 271
Fond för yttre underhåll		512 223	748 320
Övriga fonder		42 825	38 325
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 277 319</b>	<b>8 508 916</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-47 362	-277 276
Årets resultat		-256 928	-6 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-304 290</b>	<b>-283 458</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 973 029</b>	<b>8 225 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 595 414	4 595 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 595 414</b>	<b>4 595 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 953	1 953
Leverantörsskulder		104 902	58 622
Skatteskulder		91 756	92 170
Övriga skulder		4 638	4 636
Förutbetalda avgifter och hyror		56 052	60 065
Upplupna kostnader	10	17 796	19 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>277 097</b>	<b>237 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 845 540</b>	<b>13 057 934</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		14 206 000	14 206 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 206 000</b>	<b>14 206 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Byggnad	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättring	3,00%	3,00%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Bredband	10,00%	10,00%

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter bostäder	652 048	652 048
Hysesintäkter lokaler	231 864	231 965
Deb. fastighetsskatt	19 397	23 138
Hysesintäkt bredband	39 600	39 600
Påminnelseavgift	650	500
Pantförskrivningsavgift	1 772	1 335
Överlåtelseavgift	1 113	3 339
Administrativ avgift	722	0
Öres- och kronutjämning	41	51
	<b>947 207</b>	<b>951 976</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Övriga besiktn./kontroller	4 913	5 245
Serviceavtal	5 396	5 657
Hiss serviceavtal	6 585	6 109
Tvättstuga	8 439	0
Dörrar och lås	3 858	1 369
VA	5 207	86 618
Värme	0	2 354
Hissar	575	5 023
Portar	0	1 995
Tak	57 212	15 388
Fasader	1 512	0
Fönster	330 690	0
Elavgifter	25 744	29 200
Uppvärmning	151 241	158 349
Vatten	39 106	39 540
Sophämtning	25 324	23 056
Fastighetsförsäkring	39 014	38 158
Samfällighetsavgift	43 000	23 220
Kabel-tv	3 660	3 656
Bredband	39 600	39 745
Fastighetsskatt	21 310	21 310
Justeringfast.skatt/avgift	26 774	26 620
Trivselkostnader	897	6 715
	<b>840 057</b>	<b>539 327</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	1 008	1 434
Administration, kontorsmaterie	1 807	2 312
Styrelseomkostnader	3 876	4 422
Revisionsarvode extern revisor	11 000	18 875
Möteskostnader	3 050	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 940	35 940
Extradeb. ekonomiskförvaltn	900	3 000
Konsultarvoden	0	22 500
Bankkostnader	2 578	3 268
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 230
	<b>64 599</b>	<b>95 981</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostander

	2014	2013
Lön vicevärd	17 760	17 760
Sociala avgifter	1 813	1 813
Premier för arbetsmarknadsförs	2 915	2 917
	<b>22 488</b>	<b>22 490</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 030 844	9 890 473
Inköp		140 371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 030 844</b>	<b>10 030 844</b>
Ingående avskrivningar	-1 572 051	-1 411 087
Årets avskrivningar	-161 021	-160 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 733 072</b>	<b>-1 572 051</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 297 772</b>	<b>8 458 793</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 343 000	16 343 000
Taxeringsvärden mark	15 188 000	15 188 000
	<b>31 531 000</b>	<b>31 531 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 297 772	8 458 793
Bokfört värde mark	4 402 980	4 402 980
	<b>12 700 752</b>	<b>12 861 773</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 625	53 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 625</b>	<b>53 625</b>
Ingående avskrivningar	-16 083	-10 723
Årets avskrivningar	-5 363	-5 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 446</b>	<b>-16 083</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 179</b>	<b>37 542</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	6 515	6 439
Förutbetalt serviceavtal	4 268	3 974
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	8 985
Förutbetalt bredband	9 900	9 900
Förutbetald medlemsavgift	4 440	0
Upplupen intäkt avräkning fastighetskatt	0	4 311
	<b>25 123</b>	<b>33 609</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåt. avgift</b>	<b>Yttrefond &amp;balk.fond</b>	<b>Balans. resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 355 847	953 018	786 645	-277 276	-6 182
Reservering yttre fond			94 593	-94 593	
lanspråktagande yttre fond			-330 690	330 690	
Reservering balkongfond			4 500		
Disposition av föregående års resultat:				-6 182	6 182
Årets resultat					-256 928
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 355 847</b>	<b>953 018</b>	<b>555 048</b>	<b>-47 361</b>	<b>-256 928</b>

Särskilt tillskott finnes med 1 413 406

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>
Swedbank Hypotek	2,08	3 mån	3 895 414	3 895 414
Swedbank Hypotek	2,04	3 mån	700 000	700 000
			<b>4 595 414</b>	<b>4 595 414</b>

**Not 10 Upplupna kostnader**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	10 500	9 500
Upplupna räntekostnader	7 296	10 117
	<b>17 796</b>	<b>19 617</b>

Stockholm den 10 / 3 2015

Elehu Feleke  
Ordförande



Kristin Svensson  
Sekreterare



Anna Sjögren  
Ledamot



**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 13 / 3 2015



Mats Blennå  
Revisor

Carl Frisell  
Kassör



Agneta Toråker  
Ledamot



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Smältan 10  
Org.nr. 716419-5997

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smältan 10 för år 2014.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Smältan 10 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 bostadsrättslagen.

#### ***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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

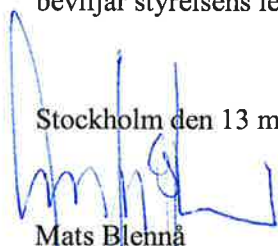
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 13 mars 2015



Mats Blennå  
Godkänd revisor