

Årsredovisning 2019

BRF SMÄLTAN 10
716419-5997

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures:
KS
LB
JP. 88

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-04-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smältan 10 på adressen Tomtebogatan 22 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm och 3 lokaler om 136 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Ellinor Skogseid	Ordförande till och med 4/12 2019
Sara Johnsson	Ordförande från och med 4/12 2019
Ulrika Helena Bergquist	Sekreterare
Valérie Schoenahl Pedersén	Kassör
Kristin Svensson	Ledamot
Berit Bengtsson	Suppleant
Elehu Feleke	Suppleant

Ellinor Skogseid avgick som ordförande i samband med utflytt. Sara Johnsson tog över som interim ordförande fram till årsmötet. Detta registrerades hos Bolagsverket den 4/12 2019.

Valberedning

Anna Sjögren & Martin Meyer

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Lundholm Revisor Wennberg och Blennå Revisionsbyrå AB

Handwritten signature: *W. B. S.*

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190410. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Q1 2020 OVK & Brandskyddskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då en medlem började renovera sitt badrum under sommaren upptäcktes en fuktskada bakom en av badrumsväggarna samt fukt i trossbotten. Fuktskadan berodde på att en tidigare renovering av badrummet ej var fackmannamässigt utfört. Medlemmen samt styrelsen försökte genom tidigare boende i lägenheten ta reda på vem som renoverat badrummet, dock utan framgång och det kunde konstateras att renoveringen var 10+ år gammal. Efter konsultation med Bostadsjuristerna, Bostadsrätterna, föreningens försäkringsbolag och med stöd i våra stadgar togs beslutet att medlemmen skulle betala för att återställa all skada på ytskikt och föreningen skulle betala för att återställa all skada på trossbotten.

I samband med ovan nämnda fuktskada upptäcktes det att vattenrören upp till lägenheten på plan 6 var feldragna, något som ökar risken för vattenskada. Således bestämde styrelsen att dra om rören.

Styrelsen har samlat in alla medlemmars, hyresgäster samt andrahandshyresgästers samtycke för hantering av personuppgifter enligt GDPR.

Ett ärende gällande betalningen efter utredningen kring den misstänkta fuktskadan från 2017 ska ha skickats in av berörd medlem till Bostadsrättsnämnden som kommer få avgöra i frågan.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övriga uppgifter

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

KJ SP W
UP R

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	985	983	970	964
Resultat efter fin. poster	-86	-14	14	0
Soliditet, %	61	62	61	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	494	494	494	494
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 671	3 671	3 822	3 822

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	6 769	-	-	6 769
Upplåtelseavgifter	953	-	-	953
Fond, yttre underhåll och balkong	1 000	-	6	1 006
Balanserat resultat	-658	-14	-	-673
Årets resultat	-14	14	-86	-86
Eget kapital	8 050	0	-80	7 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-673
Årets resultat	-86
Totalt	<u>-758</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Balanseras i ny räkning	<u>-908</u>
	-758

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		985	982
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		985	983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-709	-641
Övriga externa kostnader	7	-79	-92
Personalkostnader	8	-25	-22
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188	-188
Summa rörelsekostnader		-1 001	-943
Rörelseresultat		-15	40
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70	-55
Summa finansiella poster		-70	-55
Resultat efter finansiella poster		-86	-14
Årets resultat		-86	-14

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 989	12 157
Maskiner och inventarier	11	120	140
Summa materiella anläggningstillgångar		12 109	12 297
Summa anläggningstillgångar		12 109	12 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38	37
Summa kortfristiga fordringar		49	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		899	732
Summa kassa och bank		899	732
Summa omsättningstillgångar		948	769
Summa tillgångar		13 057	13 066

UB
KS
SP
SK

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 722	7 722
Fond för yttre underhåll		1 006	1 000
Summa bundet eget kapital		8 728	8 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-673	-658
Årets resultat		-86	-14
Summa fritt eget kapital		-758	-673
Summa eget kapital		7 970	8 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 845	4 845
Summa långfristiga skulder		4 845	4 845
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95	62
Skatteskulder		6	2
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	139	106
Summa kortfristiga skulder		242	171
Summa eget kapital och skulder		13 057	13 066

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "B", "P", and "S".

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	732
Resultat efter finansiella poster	-86
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	188
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	102
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	161
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	6
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6
Årets kassaflöde	167
Likvida medel vid årets slut	899

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "SK UB" and "UP" with a signature.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smältan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,3-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Från och med 2019 bokas avsättning till yttre fond efter stämmans beslut.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	284	277
Årsavgifter, bostäder	652	652
Övriga intäkter	50	54
Summa	985	983

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	16	34
Snöskottning	21	0
Summa	37	34

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	5	2
Hissar	6	35
Reparationer	15	0
Tak	23	0
Tvättstuga	4	13
VA	2	29
Vattenskada	126	0
Värme	10	56
Summa	189	134

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	36	37
Sophämtning	33	32
Uppvärmning	162	166
Vatten	52	51
Summa	283	287

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	40	40
Fastighetsförsäkringar	54	47
Fastighetsskatt	59	53
Kabel-TV	4	4
Samfällighet	43	43
Summa	200	186

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	40	40
Revisionsarvoden	16	16
Övriga förvaltningskostnader	22	35
Summa	79	92

Handwritten signatures and initials, including "UP UB" and other illegible marks.

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	22	19
Sociala avgifter	3	3
Summa	25	22

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	55
Summa	70	55

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 559	14 559
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 559	14 559
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 402	-2 235
Årets avskrivning	-167	-167
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 569	-2 402
Utgående restvärde enligt plan	11 989	12 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 403</i>	<i>4 403</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 574	16 619
Taxeringsvärde mark	30 523	20 324
Summa	50 097	36 943

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	204	115
Inköp	0	90
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204	204
Ingående ackumulerad avskrivning	-64	-44
Avskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerad avskrivning	-85	-64
Utgående restvärde enligt plan	120	140

Ky R
BUP U

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	10	0
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29
Summa	38	37

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	1,64 %	3 695	3 695
Swedbank	2020-03-28	1,39 %	1 150	1 150
Summa			4 845	4 845

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	79	61
Uppvärmning	21	0
Utgiftsräntor	6	4
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	41
Summa	139	106

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 206	14 206
Summa	14 206	14 206

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

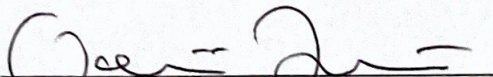
Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

OVK, brandskyddskontroll och, i förekommande fall, sotning har utförts i samtliga lägenheter. Styrelsen väntar en rapport från entreprenören.

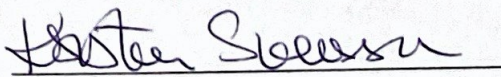
Underskrifter

Stockholm, 2020-04-15

Ort och datum



Valerie Schoenahl Pedersen
Kassör



Kristin Svensson
Ledamot

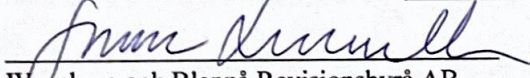


Sara Johansson
Ordförande från och med 4/12 2019



Ulrika Helena Bergquist
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21



Wennberg och Blennå Revisionsbyrå AB
Susanne Lundholm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smältan 10 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Smältan 10 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

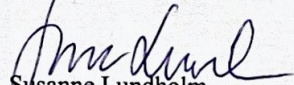
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsred 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.

Stockholm den 21 april 2020



Susanne Lundholm
Auktoriserad revisor