

Årsredovisning

för

Brf Smältan 10

716419-5997

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Smältan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. 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 ²	2018-03-31
Restaurang	59m ²	2017-04-01
Butik	36m ²	2018-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Sjögren	Ordförande
Carl Frisell	Kassör
Kristin Svensson	Sekreterare
Agneta Toråker	Ledamot
Martin Meyer	Ledamot
Berit Bengtsson	Suppleant
Eva Lund	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2015. Extrastämma hölls den 6 maj 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Agneta Toråker.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

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

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Grunden till gårdshusets båda sidor har nyisolerats

-Vattenavrinningen på gården har åtgärdats och ytskiktet belagts med nya plattor. Detta har bekostats av Gårdsamfälligheten Smältan.

Byggnadens tekniska status

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

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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	940 352	947 207	951 976	933 506
Resultat efter fin. Poster	59 174	-256 928	-6 182	30 399
Soliditet (%)	61	62	63	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	494	494	494	494
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 822	3 481	3 481	3 715
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	104	104	109	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	27	27	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	65	65	65	16

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	-304 289
reservering yttre fond enligt stadgar	-94 593
årets vinst	59 174
	-339 708

behandlas så att i ny räkning överföres	-339 708
--	----------

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

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	940 352	947 206
Summa rörelseintäkter		940 352	947 206
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-552 034	-840 057
Övriga externa kostnader	3	-62 790	-64 599
Arvoden och personalkostnader	4	-19 278	-22 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 634	-166 384
Summa rörelsekostnader		-806 736	-1 093 528
Rörelseresultat		133 616	-146 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 442	-110 687
Summa finansiella poster		-74 442	-110 606
Resultat efter finansiella poster		59 174	-256 928
Resultat före skatt		59 174	-256 928
Årets resultat		59 174	-256 928

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 658 481	12 700 752
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 816	32 180
Summa materiella anläggningstillgångar		12 685 297	12 732 932
Summa anläggningstillgångar		12 685 297	12 732 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 666	25 123
Summa kortfristiga fordringar		34 666	30 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		528 865	81 622
Summa kassa och bank		528 865	81 622
Summa omsättningstillgångar		563 531	112 608
SUMMA TILLGÅNGAR		13 248 828	12 845 540

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 722 271	7 722 271
Fond för yttre underhåll		606 816	512 223
Övriga fonder		47 325	42 825
Summa bundet eget kapital		8 376 412	8 277 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-398 882	-47 362
Årets resultat		59 174	-256 928
Summa fritt eget kapital		-339 708	-304 290
Summa eget kapital		8 036 704	7 973 029
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 045 414	4 595 414
Summa långfristiga skulder		5 045 414	4 595 414
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 953
Leverantörsskulder		50 049	104 902
Skatteskulder		43 706	91 756
Övriga skulder		579	4 638
Förutbetalda avgifter och hyror		51 777	56 052
Upplupna kostnader	10	20 599	17 796
Summa kortfristiga skulder		166 710	277 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 248 828	12 845 540
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 206 000	14 206 000
Summa ställda säkerheter		14 206 000	14 206 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	59 174	-256 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	172 634	166 384
Betald skatt	-48 050	-414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	183 758	-90 958
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 863	3 492
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 543	8 486
Förändring av leverantörsskulder	-54 852	46 280
Förändring av kortfristiga skulder	-7 482	-5 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 744	-38 533
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-125 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 000	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	4 500	4 500
Upptagna lån	450 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	454 500	4 500
Årets kassaflöde	447 244	-34 033
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	81 622	115 655
Likvida medel vid årets slut	528 866	81 622

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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.

Avskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättring	3,00%	3,00%
Dräneringspumpar	5,00%	0,00%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Bredband	10,00%	10,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	652 048	652 048
Hysesintäkter lokaler	231 662	231 864
Deb. fastighetsskatt	5 626	19 397
Hysesintäkt bredband	39 600	39 600
Påminnelseavgift	1 800	650
Pantförskrivningsavgift	1 333	1 772
Överlåtelseavgift	2 226	1 113
Administrativ avgift	0	722
Öres- och kronutjämning	44	41
Övriga rörelseintäkter	6 013	0
	940 352	947 207

13

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Övriga besiktn./kontroller	0	4 913
Serviceavtal	5 723	5 396
Hiss serviceavtal	6 206	6 585
El	1 363	0
Gård	53 119	0
Tvättstuga	5 985	8 439
Dörrar och lås	0	3 858
VA	0	5 207
Hissar	12 688	575
Portar	3 106	0
Tak	0	57 212
Fasader	0	1 512
Fönster	0	330 690
Elavgifter	25 327	25 744
Uppvärmning	152 067	151 241
Vatten	42 473	39 106
Sophämtning	27 456	25 324
Fastighetsförsäkring	41 392	39 014
Samfällighetsavgift	82 992	43 000
Kabel-tv	3 648	3 660
Bredband	39 721	39 600
Fastighetsskatt	21 310	21 310
Kommunal fastighetsavgift	27 346	26 774
Trivselkostnader	111	897
	552 033	840 057

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	652	1 008
Administration, kontorsmaterie	923	1 807
Styrelseomkostnader	2 725	3 876
Revisionsarvode extern revisor	12 750	11 000
Möteskostnader	0	3 050
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 940	35 940
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 294	900
Bankkostnader	4 066	2 578
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 440
	62 790	64 599

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Lön vicevärd	17 760	17 760
Sociala avgifter	1 813	1 813
Premier för arbetsmarknadsförs	-295	2 915
	19 278	22 488

3

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 030 844	10 030 844
Inköp	125 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 155 844	10 030 844
Ingående avskrivningar	-1 733 072	-1 572 051
Årets avskrivningar	-167 271	-161 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 900 343	-1 733 072
Utgående redovisat värde	8 255 501	8 297 772
Taxeringsvärden byggnader	16 343 000	16 343 000
Taxeringsvärden mark	15 188 000	15 188 000
	31 531 000	31 531 000
Bokfört värde byggnader	8 255 501	8 297 772
Bokfört värde mark	4 402 980	4 402 980
	12 658 481	12 700 752

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 625	53 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 625	53 625
Ingående avskrivningar	-21 446	-16 083
Årets avskrivningar	-5 363	-5 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 809	-21 446
Utgående redovisat värde	26 816	32 179

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	6 975	6 515
Förutbetalt serviceavtal	4 366	4 268
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 985	0
Förutbetalt bredband	9 900	9 900
Förutbetald medlemsavgift	4 440	4 440
Upplupen intäkt avräkning fastighetsskatt	0	0
	34 666	25 123

13

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgift	Yttrefond &balk.fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 355 847	953 018	555 048	-47 361	-256 928
Reservering yttre fond			94 593	-94 593	
Reservering balkongfond			4 500		
Disposition av föregående års resultat:				-256 928	256 928
Årets resultat					59 173
Belopp vid årets utgång	5 355 847	953 018	654 141	-398 882	59 173

Särskilt tillskott finnes med 1 413 406

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	1,27	3 mån	3 895 414	3 895 414
Swedbank Hypotek	1,03	3 mån	1 150 000	700 000
			5 045 414	4 595 414

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 000	10 500
Upplupna räntekostnader	8 601	7 296
	20 601	17 796

Stockholm den 9 / 3 2015

Anna Sjögren
Ordförande



Kristin Svensson
Sekreterare




Martin Meyer
Ledamot



MARTIN MEYER.

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-16



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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

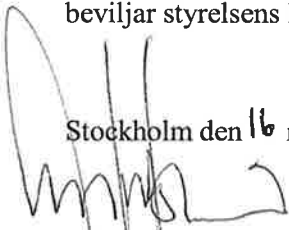
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 16 mars 2016



Mats Blennå
Godkänd revisor