

Årsredovisning

Bf Smältan nr 1

702002-0314

Styrelsen för Bf Smältan nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen lämnar härmed sin berättelse för föreningens nittionionde verksamhetsår.

STYRELSEN har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-22 utgjorts av Magnus Ragnhäll (ordf), Anneli Rönnbäck (kassör). Den tredje ledmotsplatsen är vacant sen årsstämman då Sandra Sandra Helmtan (sekreterare) avgick p g a flytt från föreningen. Suppleant är Olivier Tomassino. Tore Isacson, avgick som suppleant vid årsstämman, hans plats lyckades inte tillsättas så den är f n vakant. Styrelsearvoden exklusive skatter har uppgått till totalt 16.998 kronor.

REVISOR har varit Stefan Gustafsson (Björkholms Revisionsbyrå). Revisorsarvode har utgått till extern revisor enligt taxa.

MEDLEMMARNAS AVGIFT var oförändrad under 2018. Tidigare avgiftshöjningar var 2015 med 10% och 2014 med 5%.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE uppgår till 50 364 000 kronor, varav byggnaden 15 820 000 kr och marken 34 544 000 kr.

FÖRENINGENS LÅN vid utgången av år 2018 uppgick till 4 378 125 kronor. Samtliga lån är för närvarande korttidsbundna lån till en ränta på ca 1,17-1,22 procent. Samtliga lån finns hos Swedbank/Spintab. Föreningen har även en checkräkningskredit på 600 000 kronor (sänkt från tidigare 1 600 000 kronor) som föreningen nyttjar idag som har en ränta på 0,4 procent över övriga lån.

Medlemsinformation

AKTIVITETER.

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden under året och ett betydande antal maildialoger.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 22:e maj.

Under året har en fixardag genomförts. Den 29:e maj gjordes städning och trädgårdsarbete. Korvgrillning och middag från fiskaffären serverades.

UNDERHÅLL av fastigheten sker såväl i egen regi som efter avtal med olika företag såsom Hissgruppen (hissarna), Viking Städservice (trappstädningen) samt PFastighetFasad (snö- och isräjningen av tak).

Under året har några mindre arbeten utförts;

- Sönderbruten källardörr har reparerats
- Porten i 67:an har renoverats och låskolvar bytts
- Nya stuprännor har installerats
- Elslingor för stuprören med tillhörande ny elcentral har installerats för att förebygga istappsbildning
- Bokföringen, avgiftsavisering mm har outsourcats till Miredo redovisning
- En vattenläcka uppstod i en vattenstam under hösten. Stambyte av den stammen samt intilliggande avloppsstam genomförs under 2019.

Medlemmarna har utfört fastighetsskötsel, dels via schemalagd ansvarsfördelning och dels på fixardagen.

MEDLEMSMatrikeln omfattar 29 medlemmar för de 29 lägenheterna i föreningen. Nya medlemmar är Amanda Weijerman och Amelia Ström i 67an.

AFFÄRSLOKAL i gatuplan upplåts för fiskaffärsrörelse som drivs av Fishlovers Stockholm AB. Avseende det ekonomiska så höjdes hyran för fiskaffären med 15% fr o m 1:a april 2016.

ÖVRIGT

Föreningens fastighet är genom SBC-förmedling fullvärdesförsäkrad hos Lloyd's Underwriters via Nordeuropa Försäkring. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d. SBC). Mer information om föreningen finns på föreningens nya hemsida: <http://bfsmaltan1.se>

För närvarande har vi inga andrahandsuthyrningar.

SLUTORD

Styrelsen kan konstatera att det gångna verksamhetsåret varit lugnt och kommer förhoppningsvis även fortsätta så under 2019.

Vi vill tacka för det goda samarbetet och den goda grannsämjan under 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 196 754	1 199 800	1 390 800	1 158 000	1 034 000
Resultat efter finansiella poster	4 131	154 624	518 551	-1 136 000	-3 091 000
Balansomslutning	4 285 286	5 622 420	5 377 442	5 121 000	4 377 000
Lån/kvadratmeter	3 575	3 575	3 575	3 575	2 828
Årsavgifter/kvadratmeter	526	526	610	582	540

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 069 194	834 027	-5 422 428	154 624
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			154 624	-154 624
Förändring av fond för yttre		151 092	-151 092	
Årets resultat				4 131
Belopp vid årets utgång	3 069 194	985 119	-5 418 896	4 131

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 418 896
Årets resultat	4 131
Summa	-5 414 765

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 414 765
Summa	-5 414 765

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

RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 196 754	1 199 784
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 196 754	1 199 784
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-1 035 042	-890 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-112 816	-112 816
Summa rörelsekostnader	-1 147 858	-1 003 134
Rörelseresultat	48 896	196 650
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44 761	-42 028
Summa finansiella poster	-44 765	-42 026
Resultat efter finansiella poster	4 131	154 624
Resultat före skatt	4 131	154 624
Årets resultat	4 131	154 624

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 109 552	4 219 160
Inventarier, verktyg och installationer	4	13 292	16 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 122 844</i>	<i>4 235 660</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	400	400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>400</i>	<i>400</i>
Summa anläggningstillgångar		4 123 244	4 236 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		146 575	0
Övriga fordringar		4 171	15 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 296	10 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>162 042</i>	<i>25 285</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 361 075
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>1 361 075</i>
Summa omsättningstillgångar		162 042	1 386 360
SUMMA TILLGÅNGAR		4 285 286	5 622 420

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 069 194	3 069 194
Fond för yttre underhåll	985 119	834 027
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 054 313</i>	<i>3 903 221</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 418 896	-5 422 428
Årets resultat	4 131	154 624
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 414 765</i>	<i>-5 267 804</i>
Summa eget kapital	-1 360 452	-1 364 583
Långfristiga skulder		
	6	
Checkräkningskredit	192 541	1 600 000
Övriga skulder till kreditinstitut	4 978 125	4 978 125
Summa långfristiga skulder	5 170 666	6 578 125
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	79 538	0
Skatteskulder	3 126	4 117
Övriga skulder	0	17 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 408	387 324
Summa kortfristiga skulder	475 072	408 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 285 286	5 622 420

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Värme	304 924	338 090
	El	27 387	19 464
	Vatten och avlopp	75 800	72 275
	Städning och renhållning	20 250	20 250
	Fastighetsskatt	48 413	47 775
	Försäkringar	32 858	30 315
	Styrelse och förvaltning	277 038	174 095
	Reparation och underhåll	248 372	188 054
	Summa	1 035 042	890 318

Not 3	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 619 231	5 619 231
	Utgående anskaffningsvärden	5 619 231	5 619 231
	Ingående avskrivningar	-1 400 071	-1 290 463
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-109 608	-109 608
	Utgående avskrivningar	-1 509 679	-1 400 071
	Redovisat värde	4 109 552	4 219 160

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	352 069	352 069
	Utgående anskaffningsvärden	352 069	352 069
	Ingående avskrivningar	-335 569	-332 361
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 208	-3 208
	Utgående avskrivningar	-338 777	-335 569
	Redovisat värde	13 292	16 500

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	400	400
	Utgående anskaffningsvärden	400	400
Not 6	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	6 578 125	6 578 125
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna arvode samt soc.avg.	14 141	0
	Förutbetalda intäkter	318 920	231 182
	Värme och vatten	44 347	65 487
	Bokslut samt revision	15 000	24 000
	Underhåll	0	66 655
	Summa	392 408	387 324
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsintäkningar	6 885 000	6 885 000
	Summa ställda säkerheter	6 885 000	6 885 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-05-13



Magnus Ragnhäll



Anneli Rönnbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Smältan nr 1, org.nr 702002-0314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

W

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, förfälskning, 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 1

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 resultat. 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:

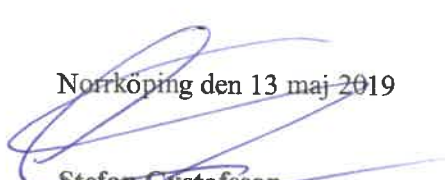
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, 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 resultat 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 resultat 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 resultat har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 13 maj 2019



Stefan Gustafsson

Auktoriserad revisor