



Bostadsföreningen

**Smältan nr 1 upa**

org.nr 702 002-0314

# Årsredovisning 2014

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen lämnar härmed sin berättelse för föreningens nittiofemte verksamhetsår.

**STYRELSEN** har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2014 utgjorts av **Magnus Ragnhäll** (ordf) och **Anneli Rönnbäck** (kassör) samt suppleanterna **Thomas Kurppa** och **Tore Isacson**. **Madelene Öhlin** (sekreterare) avgick 2014-12-31 då hon flyttade från fastigheten. Styrelsearvoden har uppgått till totalt 16 999 kronor.

**REVISORER** har **Johanna Källrot** (medlemsrevisor) och **Stefan Gustafsson** (Skeppargatans Revision) varit. Revisorsarvode har utgått till extern revisor enligt taxa och med 1 000 kr för medlemsrevisor.

**MEDLEMMARNAS AVGIFT** höjdes från halvårsskiftet med 5% för att kompensera för de stora renoveringskostnaderna som föreningen haft under senaste året. Avgiften har innan detta varit oförändrad från 2011.

**FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE** uppgår till 42 242 000 kronor, varav byggnaden 16 778 000 kr och marken 25 464 000 kr.

**FÖRENINGENS LÅN** vid utgången av år 2014 uppgick till 4 978.125 kronor. Under 2014 togs ett nytt lån på 1 000 000 kronor. Samtliga lån är för närvarande korttidsbundna lån till en ränta på ca 1,5 procent. Samtliga lån hos Swedbank.

## **AKTIVITETER**

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året och ett betydande antal mail-dialoger.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes i maj och föregicks av en extrastämma i mars. Denna motiverades av att de reviderade stadgarna behövde godkännas en första gång för att sedan fastställas i maj under den ordinarie stämman. Under året har en fixardag genomförts. Den 4:e juni gjordes städning och trädgårdsarbete.

UNDERHÅLL av fastigheten sker såväl i egen regi som efter avtal med olika företag. Det senare har omfattat helt nya hissar (Hissgruppen AB), byte av yttertak och stamrenovering i fiskaffären (Stenhusarkitekten AB), trappstädning (Viking Städservice samt snö- och is röjning av tak (Nyholms Plåt). Hissavtalet med KONE sas upp efter frekventa fel. Medlemmarna har utfört fastighetsskötsel, dels via schemalagd ansvarsfördelning och dels på fixardag i juni.

Mängden större arbeten har under året varit mera omfattande än vanligt. De mest betungande har handlat om renovering av fiskaffären, byte av yttertak och installation av nya hissar i båda portarna. Automatiska dörröppnare har installerats i portarna i januari 2014. Vad gäller kostnaden för renoveringen av fiskaffären så har det visat sig att endast en mycket liten del täcks av försäkringen försäkring p g a åldersavdrag och hög självrisk.

Vidare har stammar bytts hos Eva Agåker (lgh 24) och Eva Törnberg (lgh 22).

MEDLEMSMARIKELN omfattar 29 medlemmar för de 29 lägenheterna i föreningen. Nya medlemmar under 2014 finns i lägenhet 26 Thomas Westin (mars) och Eva Agåker (oktober).

AFFÄRSLOKAL i gatuplan upplåts för fiskaffärsrörelse som drivs av *Fishlovers Stockholm AB*.

#### ÖVRIGT

I samband med att Madelene Öhlin avgått (p.g.a. flytt) så har Tore Isacson (suppleant) ställt upp på alla styrelsemöten och avlastat övriga ledamöter på ett beundransvärt sätt med såväl praktiska aktiviteter som erfarenhet av styrelsearbete och fastighetens skötsel.

**Johanna Källrot** har beviljats andrahandsuthyrning.

VIDARE kan nämnas att 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 vår egen hemsida: [www.sbc.se/smaltan1](http://www.sbc.se/smaltan1).

#### SLUTORD

Styrelsen kan konstateras att det gångna verksamhetsåret har dominerats av arbetet med att komma till rätta med problemen i fiskaffären, genomföra bytet av yttertaget över råvinden samt installera de nya hissarna/hissmaskinerierna.

Vi har uppdaterat redovisningsregelverket för vår bostadsförening så att vi följer och deklarerar enligt K2, och med det följer förändrade bokföringsregler som vi som förening fr.o.m. 2014 är skyldiga att följa. Detta är i linje med revisorn.

Det nya regelverket medför att alla investeringar som man bokför över balansräkningen måste vara förbättringar och visa på en ny standardhöjning utöver underhåll. Allt som inte klassas så måste bokföras över resultaträkningen, d v s för oss klassas de större renoveringar vi gjort under 2014 som vi hade tänkt bokföra som avskrivningar över flera år istället nu som underhåll och måste bokföras mot resultaträkningen. Kostnaderna måste man ta som helhet 2014 och skapar tyvärr ett rejält minusresultat. Det stora förlusten till trots så ser vi ett gott kassaflöde vilket gör att vi ser förlusten som en bokföringsteknisk konsekvens och *inte* ett tecken på dålig ekonomi i föreningen.

Vi vill tacka för det goda samarbetet och den goda grannsämjan under 2014.

## ***Ekonomisk redovisning***

### **Flerårsöversikt, kkr**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 034	1 008	1 007	1 001
Resultat efter finansiella poster	-3 091	-60	112	114
Balansomslutning	4 377	6 486	4 722	4 623
Soliditet %	20,6	33,7	10,0	8,2
Skulder/EBITDA	-1,7	11,0	9,4	9,3
Räntetäckningsgrad	-22,62	1,44	2,82	2,71
Kassaflödesgrad %	-59,9	2,8	5,6	5,6

### **Förslag till resultatdisposition för 2014**

#### **Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel**

Balanserad vinst/förlust	-1 334 264
årets resultat	-3 090 832
<b>Totalt</b>	<b>-4 425 096</b>

#### **disponeras för**

avsättning till yttre underhåll	-126 726
överföring till balanserad vinst/förlust	-4 551 822

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 033 681	1 008 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 033 681</b>	<b>1 008 456</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-615 017	-591 443
Underhåll	3	-3 265 839	-237 875
Avskrivning anl.tillgångar	4	-117 809	-114 601
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 998 665</b>	<b>-943 919</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 964 984</b>	<b>64 537</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	5		
Ränteintäkter		539	5 923
Räntekostnader		-126 387	-130 682
<b>Resultat efter finansiella invest.</b>		<b>-3 090 832</b>	<b>-60 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 090 832</b>	<b>-60 222</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		6 080 000	4 830 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

BALANSRÄKNING	Not	2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheten, långsikt åtg	4	4 115 733	4 191 581
Fastigheten, medellångsikt åtg		208 508	228 844
Inventarier		24 833	36 833
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Värdepapper		400	400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 349 474</b>	<b>4 457 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Likvida medel	6	14 095	2 015 534
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 690	12 517
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 785</b>	<b>2 028 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 377 259</b>	<b>6 485 709</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatskapital		286 790	286 790
Insatser i sb med balkongbyggen		1 033 434	1 033 434
Upplåtelseavgifter		1 748 970	1 748 970
Fond för yttre underhåll	7	453 849	327 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 523 043</b>	<b>3 396 317</b>
<i><b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b></i>			
Balanserad vinst/förlust	8	-1 334 265	-1 147 316
Årets resultat		-3 090 832	-60 222
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 425 097</b>	<b>-1 207 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-902 054</b>	<b>2 188 779</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 978 125	3 978 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 978 125</b>	<b>3 978 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	9	12 034	40 809
Skatteskulder		13 944	12 109
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	10	275 211	265 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>301 189</b>	<b>318 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 377 259</b>	<b>6 485 710</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 1 Intäkter

Not 1 Intäkter	2014	2013
Avgifter	949 704	925 428
Hysesintäkter	79 557	77 999
Överlåtelseavg.	1 800	1 800
Utdeln. Värdepapper	2 620	2 480
Vinden/övrigt	-	749
	<u>1 033 681</u>	<u>1 008 456</u>

### 2 Driftskostnader

Not 2 Driftskostnader	2014	2013
Värme	278 962	305 208
El	19 631	23 208
Vatten o. avlopp	53 830	46 412
Städn o. renhållning	47 366	64 409
Fastighetsskatt	47 471	47 484
Försäkringar	26 272	24 981
Styrelse o. förvaltning	37 525	34 650
Omkostnader*	103 960	45 092
	<u>615 017</u>	<u>591 444</u>

\* Inkluderar

SBC kostnader 48 126

Kostnad för pantbrev 26 375

### 3 Underhåll

	2014	2013
Not 3 Underhåll	3 265 839	2 377 875

Takrenovering	1 012 500
Fiskaffär	996 661
Hissar	1 198 063
Gasservice	17 500

### 4 Fastighet, inventarier och avskrivningar

Avskrivningar har gjorts med 1,5 % för långsiktiga åtgärder, 6 % för medellångsiktiga åtgärder samt 1/3 för inventarier.

#### Not 4 Fastighet, inventarier och avskrivningar

	Fastighet, lång sikt		Fastighet, medellång sikt		Inventarier	
		Ack avskr		Ack avskr		Ack avskr
IB(2013)	4 929 756	-789 125	277 800	-89 753	321 807	-321 807
IB (2014)	5 056 554	-864 973	338 933	-110 089	337 744	-300 911
Åtgärder	0		0		9 625	0
Avskrivn		-75 848		-20 336		-21 625
Utrangering					-5 875	5 875
UB (2014)	5 056 554	-940 821	338 933	-130 425	341 494	-316 661
UB, netto	4 115 733		208 508		24 833	

### 5 Räntor

Not 5 Räntor	2014	2013
Låneräntor	-126 387	-130 682
Sparräntor	539	5 923
	<u>-125 848</u>	<u>-124 759</u>

### 6 Kassa och bank

Not 6 Likvida medel	2014	2013
PlusGiro	-	210 765
Företagskonto	14 095	304 769
Fasträntekonto	-	1 500 000
	<u>14 095</u>	<u>2 015 534</u>

### 7 Fond för yttre underhåll



<b>Not 7 Fond för yttre uh</b>	2014	2013
Tillgång IB	327 123	218 082
Avsättning fr. 2013	126 726	109 041
Tillgång UB	453 849	327 123

Avsättningen till fond för yttre underhåll är 0,3 % av taxeringsvärdet.

## 8 Balanserad vinst/förlust

<b>Not 8 Balanserad vinst/förlust</b>	2014
IB Balanserad vinst/förlust	-1 207 538
Disposition enligt Års- stämmoprotokoll 2013	-126 726
UB Balanserad vinst/förlust	-1 334 264

## 9 Leverantörsskulder


<b>Not 9 Leverantörsskulder</b>	2014
Stenhusarkitekterna	10 346
Viking städservice	1 688
	<u>12 034</u>

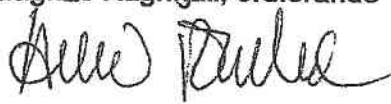
## 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


<b>Not 10 Upplupna kostnader och förut betalda intäkter</b>	2014	2013
Låneräntor	12 340	10 334
Värme	44 013	41 252
Vatten, avlopp, el	3 317	4 830
Förutbet avg	200 841	195 472
Revisor	14 700	14 000
	<u>275 211</u>	<u>265 888</u>

## Underskrifter

Stockholm 2015-03-

  
Magnus Ragnhäll, ordförande

  
Anneli Rönnbäck, kassör

  
Tore Isacson, suppleant

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse

  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

  
Johanna Källrot, medlemsrevisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i BF Sältan nr 1 upa

Org.nr 702002-0314

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Smältan nr 1 upa 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär det att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BF Smältan nr 1 upa 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.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 18 mars 2015

  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

  
Johanna Källrot  
Förtroendevald revisor