

Årsredovisning 2018

BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979 med ändringar 1992.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Småland 4 och 5 i Stockholms kommun. Föreningens samtliga 26 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-11-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 448 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring.

Leverantörer

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Vardia. Föreningens och fastigheternas ekonomiska (fr.o.m. 2014-07-01) sköts av Conzignus Hem och Fastighet. Ellevio levererar el. Stockholm Vatten sköter vatten/avlopp. Fastighetshjälpen Peter Lindgren AB sköter (fr.o.m. 2014-10-01) teknisk förvaltning, fastighetsförvaltning och städar trapphus/soprum och tvättstuga. Sita och Suez står för sophämtning och återvinning av tidningar, papp- och plast förpackningar, glas och metall. Stockholms Stadsnät levererar fiber för internet, sedan september 2017.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Erik Ahlzén

Per Svangren fram tom april 2018

Azar Nikbakht fram tom april 2018

Johan Rydh

Lars Wiklund

Anna-Karin Johansson

Sasha Madzar

Matilda Månsdotter

Jenny Kjellbom from maj 2018

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två i förening. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

<i>Lägenhet nr</i>		<i>Lämnat föreningen</i>	<i>Ny medlem i föreningen</i>	
113	Bellmansg. 32	Fredrik Brodin Sara Bjervner Andersson	Johan Palmqvist	April 2018
132	Bellmansg. 32	Molly Nord Petter Flordal	Bent Holm - Petersen	Maj 2018

Övrigt

Stamspolning och filmning har gjorts av alla stammar i januari

Ordinarie årsstämma hölls 2018-04-25

Vårens gårdsfixardag ägde rum 2018-06-02

Extrastämma för att välja in Jenny Kjellbom i styrelsen 2018-06-02

Mönsterstadgarna för BRf Småland 4 & 5 har röstats igenom och uppdaterats

Juridiska processer pga. av terrassproblemen i 32an, lgh 132 är avslutade med förlikning.

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 2018-10-20

Soprumet har renoverats och målats.

Fönsterrenovering har beställts. Beräknad arbetsperiod mars 2019 - maj 2019

Bygglov för franska balkonger mot gården har erhållits

Badrumsrenoveringar med stam- och tappvattenbyten har skett Stam 2; lgh 112, 122 samt Stam 3; lgh 113.

Entreprenör för renovering av läckande Terrass i 34an, lgh 531 har utsetts. Beräknad arbetsperiod jan - mars 2019

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 034	1 034	1 032	1 029
Resultat efter fin. poster	-370	-27	172	-2 828
Soliditet, %	-23	-13	-13	-25
Yttre fond	650	562	475	351
Taxeringsvärde	29 166	29 166	29 166	41 200
Bostadsyta, kvm	1 448	1 448	1 448	1 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	714	714	713	712
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 552	3 566	3 577	3 590
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	1,68	1,72	1,88
Belåningsgrad, %	132,34	133,65	131,61	128,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 670	-	-	1 670
Fond, yttre underhåll	562	-	88	650
Balanserat resultat	-4 006	-27	-88	-4 121
Årets resultat	-27	27	-370	-370
Eget kapital	-643	0	-370	-1 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 121
Årets resultat	-370
Totalt	-4 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87
Balanseras i ny räkning	-4 578
	-4 491

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 034	1 034
Rörelseintäkter		378	1
Summa rörelseintäkter		1 411	1 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 191	-608
Övriga externa kostnader	8	-246	-186
Personalkostnader	9	-119	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141	-121
Summa rörelsekostnader		-1 698	-979
Rörelseresultat		-286	56
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89	-87
Summa finansiella poster		-84	-83
Resultat efter finansiella poster		-370	-27
Årets resultat		-370	-27

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 887	3 864
Maskiner och inventarier	12	53	58
Pågående projekt		8	160
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 948</u>	<u>4 082</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>3 948</u>	<u>4 082</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	8
Övriga fordringar	13	16	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68	79
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>93</u>	<u>98</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		451	745
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>451</u>	<u>745</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>543</u>	<u>842</u>
Summa tillgångar		<u>4 491</u>	<u>4 925</u>

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 828	2 828
Fond för yttre underhåll		650	562
Summa bundet eget kapital		3 478	3 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 121	-4 006
Årets resultat		-370	-27
Summa fritt eget kapital		-4 491	-4 033
Summa eget kapital		-1 013	-643
Avsättningar			
Avsättningar		48	48
Summa avsättningar		48	48
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 120	5 164
Summa långfristiga skulder		5 120	5 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24	0
Leverantörsskulder		138	249
Skatteskulder		-2	-2
Övriga kortfristiga skulder		2	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	174	109
Summa kortfristiga skulder		336	356
Summa eget kapital och skulder		4 491	4 925

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	6,6-10 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 034	1 034
Övriga intäkter	378	1
Summa	1 411	1 035

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	21	10
Fastighetsskötsel	95	80
Snöskottning	10	1
Städning	17	16
Trädgårdsarbete	12	2
Övrigt	25	0
Summa	180	110

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	12	146
Reparationer	7	20
Summa	19	166

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Terasser 32an	25	0
Badrumsrenovering stambyte	431	0
Terass 34an	78	0
Soprum	36	0
Vattenskada källare	15	0
Vattenskada 32an	50	0
OVK	0	0
Tak	0	0
Varmvattenberedare	9	0
WC Källare	0	0
Summa	644	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	167	134
Sophämtning	62	61
Vatten	40	38
Summa	269	233

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	23	0
Fastighetsförsäkringar	26	24
Fastighetsskatt	35	34
Kabel-TV	-5	38
Övrigt	0	4
Summa	79	100

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4	3
Juridiska kostnader	162	79
Kameral förvaltning	19	31
Revisionsarvoden	13	7
Övriga förvaltningskostnader	48	67
Summa	246	186

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	14	0
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	90	48
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	119	64

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89	87
Summa	89	87

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 196	5 153
Årets inköp	158	43
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 354	5 196
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 332	-1 217
Årets avskrivning	-135	-115
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 467	-1 332
Utgående restvärde enligt plan	3 887	3 864
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>940</i>	<i>940</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 766	10 766
Taxeringsvärde mark	18 400	18 400
Summa	29 166	29 166

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	135	135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>135</u>	<u>135</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-76	-70
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-82</u>	<u>-76</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53</u>	<u>58</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	16	11
Summa	16	11

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	8	0
Fastighetsskötsel	12	17
Försäkringspremier	31	55
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	0	-5
Städning	5	-0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Summa	68	79

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %		800
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %		1 200
Stadshypotek	2018-03-12	1,65 %		700
Stadshypotek	2018-03-13	1,65 %		300
Stadshypotek	2018-01-02	1,65 %		200
Stadshypotek	2018-11-15	1,65 %		800
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %		100
Stadshypotek	2018-03-27	1,70 %		600
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %		464
SEB	2020-09-28	1,02 %	2 096	
SEB	2020-09-28	1,02 %	1 522	
SEB	2020-09-28	1,02 %	1 526	
Summa			5 144	5 164
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			24	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	14	0
El	17	14
Förutbetalda avgifter/hyror	86	86
Löner	45	0
Utgiftsräntor	2	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2
Summa	174	109

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 200	5 200
Summa	5 200	5 200

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 01

Ort och datum



Johan Rydh

Sasha Madzar



Matilda Månsdotter



Lars Wiklund

Anna-Karin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 04

Rävisor AB

Extern revisor


David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5 Organisationsnummer 716416-7129

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5 för år 2018.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2018-12-31 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.

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 Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5 för år 2018.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-04-04



Rävisor AB
David Walman
Revisor