



Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

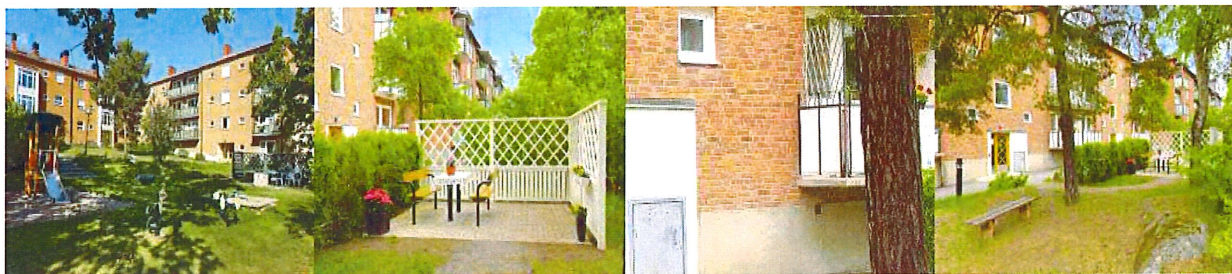
Brf Smälänningen 3

Organisationsnummer 769623-7838

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Noter	13-18
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 3, 769623-7838, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Smälänningen 3 är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-08, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Helen Lind Jaktlund	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Maria Gustafsson	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Eva Darolf Linnros	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Lina Trulsson	Ordinarie föreningsstämma

Vice ordförande Lars Olofsson avgått i november 2017.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Ordinarie föreningsstämma

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ebba Stjernberg	Sammanställande	Ordinarie föreningsstämma
Emelie Lindgren		Ordinarie föreningsstämma
Lina Kjellström		Ordinarie föreningsstämma

Ebba Stjernberg har avgått i november 2017.

Avgående styrelse 2017-01-01-2017-05-07 har haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Helen Lind Jaktlund	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Maria Gustafsson	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Ebba Stjernberg	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

ok.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är i god balans. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera löpande kostnader samt till viss del kommande underhåll. Styrelsen upprättar inför varje år en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningar till fond för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhåll.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 70 000 000 kr. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 kr samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24.

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. Tomträttsavgälden är 531 172 kr/år. Avtalet gäller tom 2020-09-30.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med ombildningen. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

<i>Planerat och genomfört mot underhållsplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>	<i>Verklig kostnad</i>	<i>Beräknat år</i>	<i>Verkligt år</i>	<i>Kvar av reparationsfond</i>
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	322850	2012	2014	727150
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020		30000
Elinstallationer	5200000	5899271	2016	2016/2017	-699271
Övriga åtgärder;	3670000				2208690
Nytt låssystem Aptus, nya portar		283143		2014	
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	
Renovering fasader ateljéer		950000		2016	
Summa	12000000	8301522			3698478

ek.

Det planerade underhållet bekostas av medel avsatta i reparationsfonden. Av fonden ursprungliga 12 000 000 kr kvarstår per 2017-12-31, 3 698 478 kr. Föreningen har också under verksamhetsåret haft reparationer på fastigheten för 380 088 kr och underhåll utanför underhållsplan för 269 875 kr. Därutöver har det varit reparationer av hyreslägenheter för 272 412 kr.

Lägenheter och lokaler

Per december 2017 var läget följande:

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RKV	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 och 5 RoK
Antal lägenheter	9	13	86	50	0

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Uthyrda förråd	Lokal (HR)	Lokal (BR)	Parkeringsplatser
Antal	11	13	1	13

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av Restate.

Den totala byggnadsytan är 9 521 kvm varav ca 8 978 kvm är lägenhetsyta och ca 543 kvm är lokalyta.

Total bostadsyta	8978 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	120 st
Antal hyresrättslägenheter:	38 st
Total lokalyta	543 kvm
Antal lokaler (inkl uthyrda förråd)	24 st

Föreningen har skickat in en ny fastighetsdeklaration avseende ombyggnad/tillbyggnad, då ärendet fortfarande pågår har ny fastighetstaxering ej inkommit från Skatteverket.

Intäkter från lokalhyror utgör för närvarande ca 0,5 % av föreningens totala intäkter. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Taxeringsvärde

2017 års taxeringsvärde:	116 259 000 kr
2016 års taxeringsvärde:	116 259 000 kr
Av 2017 års taxeringsvärde är 71 506 000 kr är taxeringsvärde för byggnader och 44 753 000 kr är taxeringsvärde för mark.	

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har 161 medlemmar. Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Från överlåtelse av de 2 hyresrätterna har föreningen fått in 5 104 000 kr. Dessa intäkter finns bokförda under "inbetalda insatser" och "upplåtelseavgifter" under rubriken "Eget kapital" i balansräkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1120 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har beviljat 7 st andrahandsuthyrningar under året.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av företaget Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av företaget Jensen Drift och Underhåll AB. ManKan Hiss AB sköter servicen av hissen på Sigrid Undsets gata 24 och City Städsservice AB sköter städningen av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor. 

Föreningen har avtal med Västerorts BMF AB angående snöröjning och sandning. Bevaknings Assistans AB ansvarar för att hantera otillåten parkering och störningsjour. Föreningen har avtal med ComHem och Stokab (fibernet). Man har även avtal med Zitius angående service av bredbandsnät. Avtal finns också med Aptus Elektronik AB och Bergs Lås angående support för befintlig Aptus-utrustning (portlås och bokningssystem tvättstuga).

Föreningen har avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning. Föreningen har elnätsavtal med Fortum och elhandelsavtal med God El. Fastigheten värms av fjärrvärme och man har fjärrvärmeavtal med Fortum.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Samtliga bostadsrättshavare uppmanas att ha egna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Årets verksamhet och utveckling

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan årsstämman 2017 och t o m den 28/2 2018 hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare tre möten fram till årsstämman 2018.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2017-05-08 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 165 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsens inre arbete

Styrelsen har under året slutfört administrationen av elrenoveringen. Man har även arbetat med administrationen av ombyggnation av fem ateljéer till bostadsrättslägenheter samt övrigt underhåll såsom ommålning av trapphus på Sigrid Undsets gata 24. Löpande information och dokument läggs ut på hemsidan. Informationsbrev delas ut i brevlådorna varannan månad. Under 2017 startade styrelsen en Facebook-grupp för medlemmar i vår förening. Där kan man göra inlägg och ställa frågor till styrelsen. Styrelsen har kvällsöppet en torsdag per månad i föreningslokalen på Holbergsgatan 20 för medlemmar och hyresgäster (öppettider framgår av hemsidan).

Årets reparationer och underhåll och övrigt vad gäller fastigheternas underhåll och bevarande

Inga större reparationer och underhållsåtgärder har gjorts under året. Man slutförde elrenoveringen i början av året och hela trapphuset på Sigrid Undsets gata 24 har målats om. Kontroll och översyn av taken och avloppsrör i källaren har påbörjats. Därutöver har förekommit sedvanliga och löpande reparationer av fastigheten samt hyreslägenheter.

Inga större reparationer och underhållsåtgärder förväntas heller ske under 2018.

Nya avtal

Inga nya avtal.

Övriga händelser

Föreningen har under 2017 haft två städdagar.

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer så ska fem säljas som bostadsrättslägenheter. En är såld men övriga avvaktas med till dess att den första är färdigställd och utvärdering skett av detta. Detta arbete pågår. Kostnader för bygglov, arkitekt och projektledare mm har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad" i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgår vid årsskiftet till 681 172 kr.

Besiktning av föreningens fastighet

Besiktning har skett den 26 april 2018 där Daniel Jensen från Jensens drift och Helen Lind Jaktlund samt Eva Darolf Linnros från styrelsen deltagit. Förutom det som ligger i underhållsplanen noterades även nedanstående:

Relining av horisontella rör i källarplan

Balkongtak, översta våningen kvarteret Holbergsgatan/Drachmangatan

Källarupprustning Sigrid Undsets gata 24, (ytiskt all utrymmen och ny förrådsinredning mm)

Renovering av entrépartier (ek)

Renovering och upprustning av utemiljöer (sophantering, uteplatser, planteringar mm)

Föreningens ekonomi och resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Man har 2014 infört linjär avskrivning istället för progressiv och tillämpar tillsvidare K2 med avskrivning av byggnadens värde på 200 år. Vid beräkning av avskrivningen så har byggnadens värde bedömts till 63,849% av det totala värdet av byggnad och mark. Avskrivning ska därmed göras på motsvarande andel av anskaffningsvärdet vilket är 168 877 310 kr. Detta belopp blir 107 825 800 och avskrivning görs linjärt på 200 år vilket ger ett avskrivningsbelopp på 539 129 kr/år.

Föreningens räkenskaper för 2017 visar ett positivt resultat på 571 506 kr mot budget på 165 901 kr.

Föreningens lån ligger på SBAB. Lånet uppgick vid årets början till 36 450 000 kr och vid årets slut till 32 800 000 kr. Villkoren för lånet är att ränta utgår med 1,31% över Stibor och med rätt att amortera 10% av utestående låneskuld per år. Dessa villkor gäller tom 2020-07-10. Därefter äger föreningen fri rätt att omförhandla eller omplacera lånet. Styrelsen avser att amortera maximalt belopp under 2018 vilket är lika med summan 3 280 000 kr vilket kommer att ske i juli varför detta belopp är lagt under kortfristiga låneskulder i balansräkningen. Även föreningens överlikviditet ligger förvalta på SBAB till 0,40% i ränta.

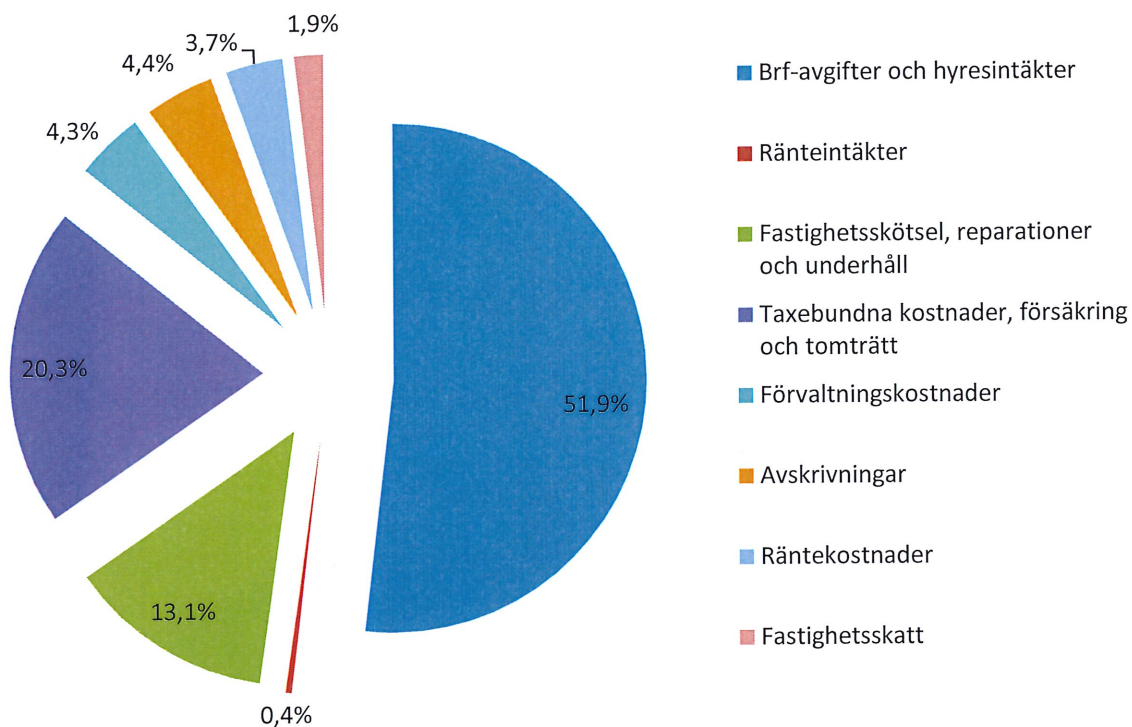
Vår förening har fortsatt en mycket god likviditet och stora värden i de 38 hyresrätterna samt de 5 ateljéerna. Per 31/12 är de likvida tillgångarna 18 220 158 kr varav 3 698 478 utgörs av reparationsfonden. Styrelsens avsikt är att fortsätta amortera på vårt lån i högsta möjliga takt vartefter hyresrätter säljs av föreningen. I och med höjningen av årsavgifterna fr o m januari 2015 så är föreningen intäkter och kostnader i mycket god balans. Inga nya avgiftsökningar är planerade.

Föreningen redovisar nu sitt fjärde hela verksamhetsår. Se nedan för flerårsöversikt för maj 2013-dec 2013 samt hela 2014, 2015, 2016 och 2017.

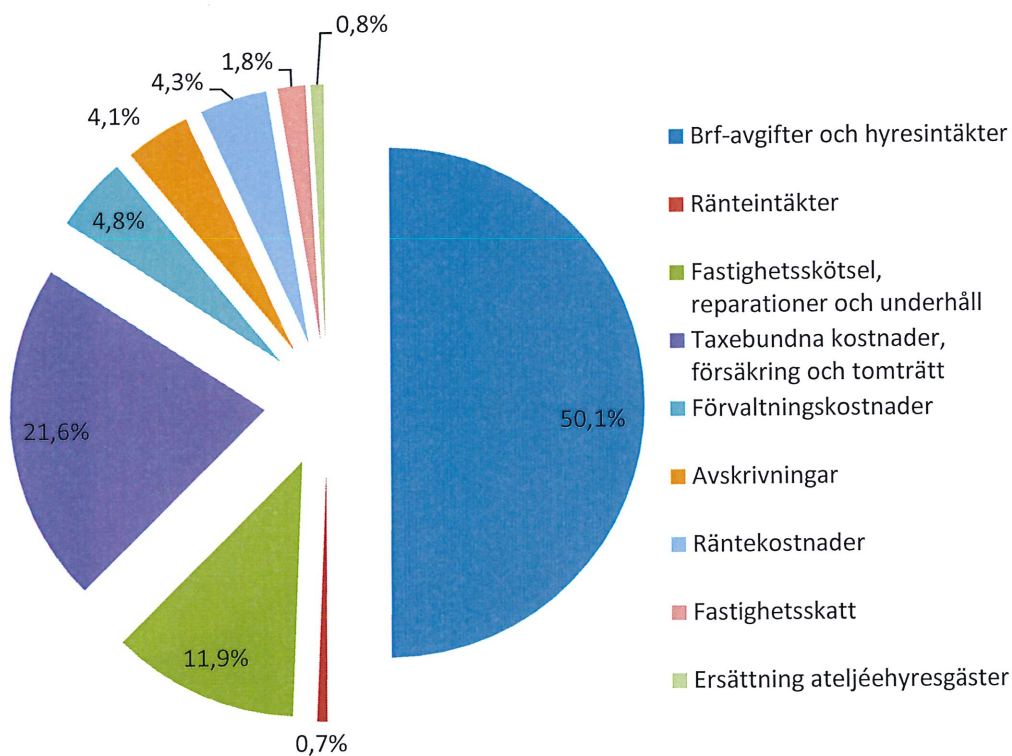
Flerårsöversikt:	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	571 506	166 334	-186 223	-862 130	-17 516
Balansomslutning	185 795 590	184 815 688	186 077 990	209 254 553	198 226 778
Soliditet	79%	77%	71%	61%	57%
Driftskostnader per kvm	443	523	506	482	Blir missvisande pga endast del av år.
Årsavgiftsnivå kr/m ²	523	523	523	475	475
Kvarvarande fond för underhåll	3 698 478	3 944 443	10 547 749	10 775 915	12 000 000

CM.

Fördelning intäkter och kostnader 2017



Fördelning intäkter och kostnader 2016



Ch.

Nyckeltal 2017

Ekonomiska nyckeltal:	
Genomsnittlig avgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523
Lån per kvm total yta, kr	3445
Årlig ränta per kvm total yta, kr	48
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31%
Fastighetens belåningsgrad, %	19%

Fastighetens belåningsgrad är fastighetslån i relation till fastighetens anskaffningsvärde.

Driftsnyckeltal:	
Värmeförbrukning kWh/m ² (snitt på två centraler)	169
Elkostnad kvm per total yta, kr	17
Värmekostnad per kvm total yta, kr	144
Vattenkostnad kvm per total yta, kr	25
Övrig drift per kvm total yta, kr	258

Händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningen har förhandlat nya hyror för hyresgäster. Hyresförhandlingen är avgjord i förhandling med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 1% och kommer att gälla från 2018-01-01.

P g a ändring i lagen om ekonomiska föreningar så avser styrelsen att föreslå ändringar i våra stadgar på så sätt att de följer lagen. Extra stämma hölls 2018-02-01 och då röstade man för att ändra stadgarna enligt styrelsens förslag. Frågan kommer även att behandlas på årsstämman och om stämman röstar för, så kommer nya stadgar att verkställas.

Disposition beträffande vinst och förlust

Förslag till behandling av föreningens resultat	-1 159
Balanserat resultat	028
Årets resultat	<u>571 506</u>
	-587 522
Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 1% av taxeringsvärdet	-116 259
I ny räkning överföres	-703 781

Hänvisning till resultat- och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Övrigt

Styrelsen vill tacka alla engagerade medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa nya medlemmar välkomna i föreningen.

Ch.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 463 514	6 736 021
Summa rörelseintäkter		6 463 514	6 736 021
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-553 128	-510 318
Reparationer	4	-652 500	-1 283 570
Underhåll	5	-269 875	-68 125
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 936 561	-2 020 886
Försäkringar och övriga driftkostnader	7	-750 678	-735 956
Fastighetskatt/fastighetsavgift	8	-231 666	-225 404
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-327 622	-441 250
Personalkostnader	10	-213 003	-274 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-548 080	-548 080
Summa rörelsekostnader		-5 483 113	-6 107 663
Rörelseresultat		980 402	628 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	46 908	83 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-455 804	-545 774
Resultat efter finansiella poster		571 506	166 334
Resultat före skatt		571 506	166 334
Årets resultat		571 506	166 334

elh.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	166 607 358	167 146 487
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		681 172	363 316
Maskiner och andra tekniska anläggningar		66 190	75 141
		<u>167 354 720</u>	<u>167 584 944</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 354 720</u>	<u>167 584 944</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	3 055	14 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>217 657</u>	<u>610 443</u>
		220 712	624 901
Kassa och bank	17	<u>18 220 158</u>	<u>16 605 843</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 440 870</u>	<u>17 230 744</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>185 795 590</u>	<u>184 815 688</u>

elm.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 862 506	142 758 506
Fond för yttre underhåll		259 493	143 234
		<u>148 121 999</u>	<u>142 901 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 159 028	-1 209 103
Årets resultat		571 506	166 334
		<u>-587 522</u>	<u>-1 042 769</u>
Summa eget kapital		<u>147 534 477</u>	<u>141 858 971</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	3 698 478	3 944 443
		<u>3 698 478</u>	<u>3 944 443</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19,20	29 520 000	32 805 000
		<u>29 520 000</u>	<u>32 805 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	3 280 000	3 645 000
Leverantörsskulder		339 294	1 015 140
Skatteskulder	22	457 070	452 035
Övriga kortfristiga skulder	23	49 543	6 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	916 728	1 089 044
		<u>5 042 635</u>	<u>6 207 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>185 795 590</u>	<u>184 815 688</u>

elh.

Föreningens ekonomi

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		16 605 843	17 379 432
 INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		6 463 514	6 736 021
Finansiella intäkter		46 908	83 750
Minskning kortfristiga fordringar		404 188	303 948
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		5 104 001	10 078 000
Ökning av kortfristiga skulder			4 791 671
		28 624 454	39 372 822
 UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-4 935 033	-5 559 584
Finansiella kostnader		-455 804	-545 774
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-317 856	-363 316
Minskning av långfristiga skulder		-3 285 000	-9 695 000
Minskning av kortfristiga skulder		-1 164 639	
Renoveringsfond förvärv		-245 965	-6 603 305
		-10 404 297	-22 766 979
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		18 220 157	16 605 843

elh.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. *Oh.*

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	3 625 164	3 549 703
Årsavgifter lokaler, ej momspliktigt	17 986	17 986
Bortfall årsavgift	-2 430	-
Hyror bostäder	2 438 622	2 484 221
Hyror lokaler ej momspliktig	290 250	358 524
Hyror parkeringsplatser	45 600	30 200
Hyror förråd	27 093	14 108
Hysesbortfall bostäder	-	-45 530
Hysesbortfall lokaler, ej momspliktigt	-33 805	-65 747
Hysesbortfall parkeringsplatser	-300	-
Hysesbortfall förråd	-3 970	-2 023
Tillvalsavgifter	20 910	-
Utförda extraarbeten	-	341 632
Debiterad indrivning	4 860	3 120
Debiterad överlåtelseavgift	12 283	12 193
Debiterad pantsättningsavgift	16 048	17 291
Debiterad avgift för andrahandsuthyrning	-	1 643
Debiterad fastighetsskatt	3 389	4 923
Övriga fakturerade kostnader	1 181	-
Intäkt gemensamhetsanläggning	495	495
Övriga sidointäkter	-	13 125
Öresutjämning	138	157
Återvunna fordringar, ej momspliktig	-	-
	6 463 514	6 736 021

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	102 000	101 999
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	90 774	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	93 153	70 852
Städning enligt avtal	127 154	125 439
Städning enligt beställning	17 682	1 877
Mattor	33 758	42 001
Besiktningsskostnader	-	14 657
OVK	-	21 990
Hissbesiktning	2 449	2 366
Bevakning	-	19 652
Störningsjour	19 008	-
Snöröjning inkl sandning	63 687	94 223
Serviceavtal hiss	3 463	3 262
Serviceavtal tvättstuga	-	12 000
	553 128	510 318

chk.

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	272 413	515 135
Bostadrättslägenheter	950	341 632
Lokaler	-	-4 079
Gemensamma utrymmen	2 520	14 363
Portar	5 396	3 379
Lås	43 558	95 867
Trapphus	-	4 021
Tvättstuga	49 573	32 510
Sopanläggning	10 494	-
Källare	39 005	12 956
VVS	92 524	118 857
Ventilation	42 686	-
Elinstallationer	41 801	7 550
Hiss	7 148	-
Tak	24 635	8 216
Fasad	6 804	50 706
Balkonger	-	46 302
Markytor, gård	5 236	30 216
Lekplats	-	2 931
Vattenskada	7 759	3 008
	652 502	1 283 570

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Trapphus	162 375	-
Källare	30 000	-
VVS	67 600	68 125
Värmeanläggning	9 900	-
	269 875	68 125

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	160 394	202 049
Gas	-	319
Värmekostnader	1 370 319	1 397 357
Vattenkostnader	236 470	244 804
Sophämtning	80 851	55 692
Grovsopor	88 527	120 664
	1 936 561	2 020 885

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	59 247	50 227
Tomträttsavgäld	531 172	531 172
Kabel-TV	41 412	41 034
Bredband/telefoni/fiber	118 847	113 523
	750 678	735 956

clh.

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	231 666	225 404
	231 666	225 404

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	450	12 176
Förbrukningsmaterial	924	12 466
Annonsering	2 400	4 660
Kreditupplysningar	-	202
Påminnelser/krav	5 103	3 121
Överlåtelseavgifter	15 353	15 239
Pantsättningsavgifter	20 143	21 613
Kontorsmaterial	829	224
Trycksaker	318	-
Datakommunikation	7 961	6 916
Porto	-	650
Lämnade skadestånd	-	106 752
Konstaterade hyresförluster	-	5 717
Revisionsarvode	45 142	27 816
Års-, föreningsstämma	6 700	6 838
Medlems- och styrelsemöten	17 409	8 935
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	130 020	128 497
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	31 729	3 000
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	5 844
Juridiska kostnader	28 807	44 633
Bankkostnader	5 844	5 670
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-	318
Föreningsavgifter, avdragsgilla	6 541	1 120
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	600	1 600
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	6 555
Lämnade bidrag och gåvor	1 349	10 688
	327 622	441 250

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lön för fastighetsskötsel	-	49 856
Styrelsearvode	165 000	161 500
Sociala avgifter	48 003	62 718
	213 003	274 074

eln.

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	539 129	539 129
Torktumlare	8 951	8 951
	548 080	548 080

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	46 543	82 898
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	371	679
Intäktsränta skattekontot	-6	173
	46 908	83 750

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	453 068	542 891
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-	208
Kostnadsränta skattekontot	2 736	2 675
	455 804	545 774

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	168 877 310	168 877 310
Vid årets slut	168 877 310	168 877 310
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 730 823	-1 191 694
-Årets avskrivning	-539 129	-539 129
Vid årets slut	-2 269 952	-1 730 823
Redovisat värde vid årets slut	166 607 358	167 146 487
Taxeringsvärde byggnad	71 506 000	71 506 000
Taxeringsvärde mark	44 753 000	44 753 000
	116 259 000	116 259 000

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	503	258
Andra kortfristiga fordringar	2 552	14 200
	3 055	14 458

elm.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	217 657	268 811
Upplupna intäkter	-	341 632
	217 657	610 443

Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Swedbank	6 537 796	4 970 025
SBAB	11 682 362	11 635 818
	18 220 158	16 605 843

Not 18 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	3 698 478	3 944 443

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 263 316 76	1,31%	2020-07-10	29 520 000	32 805 000
			29 520 000	32 805 000

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

	2017	2016
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
	80 471 541	80 471 541

Not 21 Kortfristig skuld till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 263 316 76	1,31%	3 280 000	3 645 000

Not 22 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	225 404	226 631
Beräknad fastighetsskatt	231 666	225 404
	457 070	452 035

CM.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalskatt	24 750	2 957
Lagstadgade sociala avgifter	23 964	3 098
Övriga kortfristiga skulder	829	-
	49 543	6 055

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	620 839	920 492
Restbelopp hyror- och avgifter	-6	-
Beräknat revisionsarvode	35 000	26 000
Övriga upplupna kostnader	260 896	142 552
	916 729	1 089 044

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

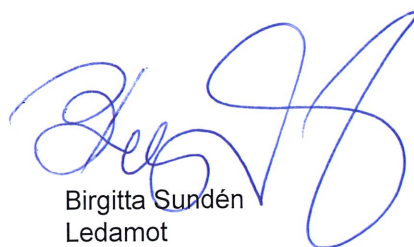
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. 

Underskrifter

Stockholm den 2018 - -



Helen Lind Jaktlund
Ordförande



Birgitta Sundén
Ledamot



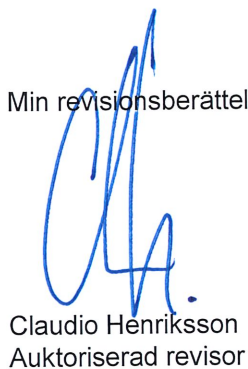
Anneli Sanz
Ledamot



Maria Gustafsson
Ledamot

Eva Darolf Linnros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 15



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel,

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 fel, 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 Smälningen 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 revisionssed 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 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 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 15 maj 2018

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor