

Årsredovisning 2023

Brf Smedbylll

769616-7662



 **nabo**

SR RR
SW H n
J. J. J.

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedbyll

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Sk
B
M
H
J.J.
K

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

[Handwritten signatures and initials]
JF
JF
H
J.F.
74

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby, Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarby-Smedby 1:438	2009	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:440	2009	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:447	2009	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:449	2009	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 24 hyreslägenheter och 162 bostadsrätter om totalt 14 547 kvm 24 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 17401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ewa Hopstadius	Ordförande
Christer Olof Malmberg	Styrelseledamot
Emma-Sofi Modigh	Styrelseledamot
Hans Löfberg	Styrelseledamot
Inger Jakobsson	Styrelseledamot
Robert Roberg	Styrelseledamot
Sven Fredrik Krook	Styrelseledamot
Johnny Wahlberg	Suppleant
Herman Reyes	Suppleant

Handwritten signatures of board members and staff, including Ewa Hopstadius, Christer Olof Malmberg, Emma-Sofi Modigh, Hans Löfberg, Inger Jakobsson, Robert Roberg, Sven Fredrik Krook, Johnny Wahlberg, and Herman Reyes.

Valberedning

Johnny Wahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor
Tommy Christian Everell Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Fasadarbeten
- 2022 ● Fasadarbeten
- 2021 ● Rengöring Ventilationen Majsgruppen
- 2020 ● Panelbyte Ryttargatan 280-305, och Galoppgatan 21-32
Ventilationsbyte Bollhallen
Installation av laddstolpar
Ny tvättstuga tagen i bruk
Terrassrenovering Galoppgatan 50, 52, 81 och Ryttargatan 281A

2017-2022 ● Takbyte på samtliga lägenheter och lokaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och ventilation	Forsbergs elteknik
Fastighet och teknik	Fenix
TV, bredband, telefoni	Tele2
Värme	Stockholm exergi
Värme	Kiona

Övrig verksamhetsinformation

I förebyggande syfte har stamspolning skett i hela området.

Skyltar gällande gångfartsområde har satts upp efter beslut på tidigare stämma.

Planering har påbörjats angående förändringar som föreningen behöver göra, när kommunen övertar ansvar för avfallshanteringen. Styrelsen har sökt dispens gällande matavfall tills allt är klart.

Väsby kommun har tagit bort trottoaren längs gångvägen som löper längs områdets västra och södra sidor.



Bollhallens musikanläggning har ersatts med ny.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjningar på 5% från 1/10 och 5% från 1/1 2024.

En lägenhet har sagts upp pga upprepade, och uteblivna avgifter.

Förändringar i avtal

Styrelsen har gått igenom samtliga leverantörsavtal för eventuell uppsägning eller omförhandling.

Bla har avtalet med Forsberg har sagts upp.

Övriga uppgifter

I samband med översynen av föreningens ekonomi har André Mikha, Fenix Ekonomi, anlitats som konsult.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 221 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

SA
SW
RW
J.F.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 348	17 819	17 334	14 888
Resultat efter fin. poster	-5 160	-7 425	920	-9 381
Soliditet (%)	25	27	28	29
Taxeringsvärde	252 686	252 686	207 086	209 276
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 065	1 044	1 052	870
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	75,5	75,9	71,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 965	12 203	12 188	11 614
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 883	9 059	8 792	8 162
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	184	224	-308
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	64	47	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	131	138	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	32	44	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	227	229	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	1,54	1,01	1,10
Räntekänslighet (%)	11,24	11,69	11,59	13,34

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

[Handwritten signatures and initials]

Uppllysning vid förlust

Föreningens rörelseresultatet för verksamhetsåret 2023 har varit negativt. Detta beror på flera faktorer, inklusive den globala ekonomiska situationen med hög inflation och ökade kostnader för el och räntor, vatten, värme etc, vilket har haft en negativ inverkan på vår ekonomi. För att möta dessa utmaningar beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% i oktober, och med ytterligare 5% från 1 januari 2024.

Sedan i slutet av 2023 har en ny budget, ny strategi och ny internkontroll skapats för att förbättra föreningens ekonomi. Flera avtal har sagts upp, och de som är kvar har omförhandlats. Inga projekt är planerade under 2024. Under tiden sker extra noggrann bevakning av fakturor och kostnader för att hålla sig inom den planerade budgeten

Tack vare dessa insatser är vi optimistiska om att föreningens ekonomiska ställning kommer att stärkas på lång sikt. För närvarande planeras inga ytterligare avgiftshöjningar under 2024. Vi är tacksamma för medlemmarnas förståelse och samarbete under dessa tider och ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans mot en starkare ekonomisk framtid.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	102 334	-	-	102 334
Upplåtelseavgifter	19 461	-	-	19 461
Fond, yttre underhåll	4 328	-	3 327	7 655
Uppskrivningsfond	113 236	-	-1 452	111 784
Balanserat resultat	-173 146	-7 425	-1 875	-182 446
Årets resultat	-7 425	7 425	-5 160	-5 160
Eget kapital	58 788	0	-5 160	53 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-182 446
Årets resultat	-5 160
Totalt	-187 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 327
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 377
Balanseras i ny räkning	-189 556
	-187 606

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 348	17 819
Övriga rörelseintäkter	3	205	49
Summa rörelseintäkter		18 554	17 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 033	-11 037
Övriga externa kostnader	9	-1 335	-781
Personalkostnader	10	-495	-440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 766	-3 378
Övriga rörelsekostnader	11	0	-7 255
Summa rörelsekostnader		-17 630	-22 890
RÖRELSERESULTAT		924	-5 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-6 089	-2 405
Summa finansiella poster		-6 084	-2 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 160	-7 425
ÅRETS RESULTAT		-5 160	-7 425

Handwritten signatures and initials: TB, MR, JJ, H.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	210 637	214 231
Markanläggningar	14	331	416
Maskiner och inventarier	15	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		210 968	214 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 968	214 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		234	275
Övriga fordringar	16	46	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	697	1 001
Summa kortfristiga fordringar		977	1 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 228	5 470
Summa kassa och bank		1 228	5 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 205	6 784
SUMMA TILLGÅNGAR		213 173	221 431

Handwritten signatures and initials:
 AS, RR, JW, J.J., and other illegible marks.

Balansräkning




EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 794	121 794
Uppskrivningsfond		111 784	113 236
Fond för yttre underhåll		7 655	4 328
Summa bundet eget kapital		241 234	239 359
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-182 446	-173 146
Årets resultat		-5 160	-7 425
Summa ansamlad förlust		-187 606	-180 571
SUMMA EGET KAPITAL		53 628	58 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	15 060	17 750
Övriga långfristiga skulder		171	171
Summa långfristiga skulder		15 231	17 921
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		139 517	139 922
Leverantörsskulder		409	913
Skatteskulder		60	29
Övriga kortfristiga skulder		1 235	1 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 093	2 547
Summa kortfristiga skulder		144 314	144 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 173	221 431

Handwritten signatures and initials, including "J.J." and "H".

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	924	-5 023
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	7 255
Årets avskrivningar	3 766	3 378
	4 690	5 610
Erhållen ränta	5	2
Erlagd ränta	-5 676	-2 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-981	3 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	337	-509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-448	661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 092	3 700
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87	-11 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87	-11 167
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 065
Upptagna lån	41	7 891
Amortering av lån	-3 104	-3 250
Depositioner	0	52
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 063	6 758
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 243	-709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 470	6 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 228	5 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials:



 J. J.
 H

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedbyll har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), Årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars Årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Stomkomplettering/Innervägg	1,25 %
Värme sanitet VA	2 %
El	2,5 %
Ventilation	3,3 %
Fasad	2,5 %
Fönster	2,5 %
Yttertak	2,5 %
Styr och övervakning	5 %
Ventilationsarbete, butiken Ryttagatan 345	3,33 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 9 287 kr per småhus, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Handwritten signatures and initials:
J. J.
H. J.
R. J.
S. J.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	13 744	13 520
Hysesintäkter, bostäder	2 077	2 034
Hysesintäkter, lokaler	1 743	1 452
Hysesintäkter, p-platser	692	674
Övriga intäkter	81	121
Intäktreduktion	-29	-19
El	3	0
Värme	37	37
Summa	18 348	17 819

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	204	0
Övriga intäkter	1	49
Återvunna hyresfordringar	1	0
Summa	205	49

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	785	918
Besiktning och service	418	332
Städning	148	125
Brandskydd	11	5
Trädgårdsarbete	15	6
Övrigt	708	561
Snöskottning	329	166
Summa	2 415	2 112

Handwritten signatures and initials:
SA, 22 1w, J.J., and other illegible marks.

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	59	125
Bostäder	34	0
Bostäder VVS	0	6
Lokaler	415	104
Tvättstuga	9	30
Dörrar och lås/porttele	29	1
Övernattn./gästlägenhet	14	0
VA	196	0
Värme	20	0
Ventilation	2	5
El	47	854
Hissar	0	5
Rep Fasad och tak	0	373
Balkonger	2	0
Gård/marktytor	16	0
Garage och p-platser	13	4
Försäkringsärende/vattenskada	252	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	714
Summa	1 107	2 221

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	14	0
VA	822	0
Ventilation	426	0
El	115	0
Summa	1 377	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	726	1 117
Uppvärmning	2 592	2 274
Vatten	1 083	558
Sophämtning	476	603
Summa	4 877	4 552

Handwritten signatures and initials:
B, RR, RR 14, J.J., etc.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	849	819
Bredband/Kabeltv	594	551
Fastighetskost	810	787
Summa	2 253	2 157

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	726	376
Förbrukningsmaterial	10	54
Programvaror	5	14
Juridiska kostnader	287	49
Revisionsarvoden	100	87
Ekonomisk förvaltning	120	116
Konsultkostnader	85	85
Summa	1 335	781

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	390	354
Sociala avgifter	97	84
Övriga personalkostnader	9	1
Summa	495	440

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Vinst/Förl vid avyttr av mask o invent	0	7 255
Summa	0	7 255

Avser uträkning av komponent i anläggningsregistret.
Ny komponent är införskaffad och bokförd som tillgång i anläggningsregistret.
Restvärdet på tidigare komponent har därmed uträngörats.

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader	16	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 078	2 390
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	6 095	2 408

Handwritten signatures and initials:
 TS, SA, SW, RR, N, JJ, E

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 903	216 453
Omklassificering		26 617
Årets inköp	87	9 477
Utrangering		-8 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 990	243 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 672	-27 768
Utrangering		1 390
Årets avskrivning	-3 682	-3 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 353	-29 672
Utgående restvärde enligt plan	210 637	214 231
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 259</i>	<i>38 259</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 711	172 711
Taxeringsvärde mark	79 975	79 975
Summa	252 686	252 686

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	846	846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	846	846
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-430	-345
Årets avskrivning	-85	-85
Utgående ackumulerad avskrivning	-515	-430
Utgående restvärde enligt plan	331	416

Handwritten signatures and initials: SA, RR, JJ, and other illegible marks.

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 082	1 082
Utgående anskaffningsvärde	1 082	1 082
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 082	-1 082
Utgående avskrivning	-1 082	-1 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	38
Övriga fordringar	6	0
Summa	46	38

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304	353
Fastighetsskötsel	0	87
Städning	0	21
Försäkringspremier	348	358
Kabel-TV	0	76
Bredband	5	67
Förvaltning	41	40
Summa	697	1 001

Handwritten signatures and initials:
 JSR
 MM
 RR W
 JJ.
 H
 J

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-06-10	4,61 %	5 475	5 625
SBAB	2024-10-03	4,95 %	4 375	4 875
SBAB	2024-04-26	4,49 %	19 345	19 518
SBAB	2024-06-10	4,86 %	24 018	24 232
SBAB	2024-04-26	4,49 %	24 672	24 893
SBAB	2024-02-14	5,02 %	24 672	24 893
SBAB	2024-06-07	4,61 %	24 018	24 232
SBAB	2024-02-14	5,02 %	10 243	10 365
SBAB	2026-01-12	0,99 %	3 395	3 430
SBAB	2024-03-13	0,91 %	1 455	1 470
SBAB	2025-07-17	0,98 %	2 250	2 550
SBAB	2026-10-16	1,35 %	3 425	4 125
SBAB	2027-02-12	2,35 %	7 225	7 425
Summa			154 569	157 632
Varav kortfristig del			139 509	139 882

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 139 327 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	1
El	78	173
Uppvärmning	389	351
Utgiftsräntor	952	539
Förutbetalda avgifter/hyror	1 630	1 483
Summa	3 093	2 547

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	163 500	163 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Översynen av leverantörsavtalen och kostnader har fortsatt under vårvintern. Har också börjat gå igenom hur vi kan sänka värme- och vattenkostnader. Stora delar av lånen har omförhandlats till lägre ränta. Två av styrelsens ledamöter har avgått av personliga skäl.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning på 5% från 1 januari 2024.


Underskrifter

Upppl. Väsby 2024-05-30

Ort och datum



Ewa Hopstadius
Ordförande



Christer Olof Malmberg Johnny Wahlberg *suppleant.*
~~Styrelseledamot~~



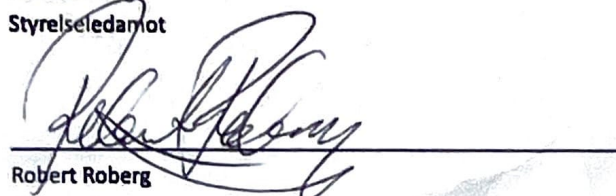
Emma-Sofi Modigh
Styrelseledamot



Hans Löfberg
Styrelseledamot



Inger Jakobsson
Styrelseledamot



Robert Roberg
Styrelseledamot



Sven Fredrik Krook
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 05



Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Tommy Christian Everell
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedby III
Org.nr. 769616-7662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedby III för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vårt 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 våra 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 utföra en grund för våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smedby III för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avvikelser och överträdelser skulle

ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Styrelsen har haft bristande interna rutiner vid upphandling av större underhåll och reparationer, samt vid hanteringen av föreningens inre reparationsfond. Sammantaget är vår uppfattning att styrelsen därigenom brutit i sin skyldighet enligt 7 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar att se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Trots detta är vår bedömning att föreningen inte har lidit någon ekonomisk skada. Därav påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap. 23 § ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma. Handlingarna för 2022 års räkenskaper undertecknades tre dagar innan föreningsstämman hölls.

Stockholm den 5 juni 2024

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor

Tommy Everell

Förtroendevald revisor