

Årsredovisning 2021

BRF SMEDBYIII
769616-7662



Handwritten signatures and initials in blue ink:
Jk
AW
H
RR
CFA

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDBYIII

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



Handwritten signatures in blue ink, including initials like "JK", "RR", and "GFA".

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.

SH
K
CFA
RR

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-06-05.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Hammarby-Smedby 1:438 på adressen Galoppgatan 79 i Upplands Väsby. Föreningen har 25 hyreslägenheter och 154 bostadsrätter om totalt 14 381 kvm. Föreningen har lokaler om totalt 2 729 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ewa Hopstadius	Ordförande
Hans Löfberg	Ledamot
Robert Roberg	Ledamot
Emma-Sofi Modigh	Ledamot
George Kavas	Ledamot tom 21-12-31
Camilo Flores Alvarez	Ledamot
Sven Krook	Ledamot
Gaith Weli	Suppleant
Kari Ilari Syrjä	Suppleant
Jim Järild	Suppleant

gll
H
CFA
RR

VALBEREDNING

Johnny Wahlberg och Said Dawir

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två i styrelsen

REVISORER

Ove Humell Intern revisor
Martin Rana Revisor Parameter Revision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019-12--2021-02	Takbyte Ryttargatan 280-304, 320-338, 305-308
2021-03--2022-02	Takbyte Ryttargatan 309-319
2020-06--2020-12	Panelbyte Ryttargatan 280-305 och Galoppgatan 21-32
Våren 2020	Ventilationsbyte Bollhallen
Våren-sommaren 2020	Installation av laddstolpar för boende att hyra, samt för externa att använda mot kostnad.
2020-10-12	Ny tvättstuga tagen i bruk
2020-09--2020-12	Terrassrenovering Galoppgatan 50, 52, 81 och Ryttargatan 281A
2021-01--2021-02	Rengöring Ventilation Majsangruppen

PÅGÅENDE OCH PLANERADE UNDERHÅLL

2022-03--12-31	Takbyte Galoppgatan 49-81
2022	Fasadarbeten

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighet och teknik	Svefab tom 2021-05-31 Fenix from 2021-06-01
El och ventilation	Forsbergs elteknik
TV, bredband, telefoni	Tele 2

see to
CFA

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under året har takbyte också skett på Pizzerian och delar av butiken.

Kommunens Miljö och Hälsa har gjort kontroll av bollhallen. Inga anmärkningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

I samband med planerna att förädla de tomma lokalerna till bostadsrätter gjordes en grundlig genomgång av ekonomi, budget, underhållsplan och fastigheternas status, vilket resulterade i en avgiftshöjning från 2021-01-01.

Hyresrätterna har under året fått en hyreshöjning efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Enligt beslut på extrastämma 2021-09-07 såldes Festlokalen, styrelselokalen och gamla tvättstugan under hösten, för omvandling till bostadsrätter. Styrelsen fick hyra sig kvar till 22-04-01, medans fd relaxen byggdes om till styrelse-/föreningslokal.

Föreningen har förbättrat sin likviditet tydligt under 2021 till det bättre.

Föreningen har betydligt lägre kostnader under detta verksamhetsår än föregående år.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Pizzerian har under året bytt ägare.

Föreningen har bytt teknisk förvaltare från Swefab till Fenix förvaltning ab, detta för att få ett närmare arbete med förvaltningen och på det sättet förbättra föreningens ekonomi.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under 2021 har två hyresrätter överlåtits av föreningen som bostadsrätter, samt en hyresrätt där överlåtelseavtalet skrevs 2020 men inbetalning skett under 2021. Under 2021 har även ett fd soprum upplåtits som bostadsrättslokal.

De brister som påträffades vid ventilationskontrollen som gjorts i lägenheterna skulle har åtgärdats under 2020, men pga pandemin och Covid så har det skjutits upp till 2022.

Farthinder har funnits utsatt på olika ställen vår-höst.

Som vanligt har städ-/fixardagar genomförts under hösten och våren med lite förtäring och trevliga samtal grannar emellan.

gsh
CFA

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 222 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 334	14 888	14 639	14 355
Resultat efter fin. poster	920	-9 381	-7 371	-2 619
Soliditet, %	28	27	32	34
Yttre fond	346	173	1 220	1 220
Taxeringsvärde	207 086	209 276	209 276	144 675
Bostadsyta, kvm	14 381	14 381	14 381	14 381
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 056	863	842	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 638	9 876	9 209	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	1,10	1,02	-
Belåningsgrad, %	81,08	73	70,01	66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Det har inte varit möjligt att räkna fram jämförande nyckeltal för 2018

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	98 287	-	3 216	101 502
Upplåtelseavgifter	15 808	-	2 419	18 227
Fond, yttre underhåll	173	-	173	346
Uppskrivningsfond	116 140	-1 452	-	114 688
Balanserat resultat	-163 434	-9 381	1 279	-171 536
Årets resultat	-9 381	9 381	920	920
Eget kapital	57 593	-1 452	8 007	64 148

Handwritten signature and initials in blue ink, including "CFA".

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-171 536
Årets resultat	920
Totalt	<u>-170 615</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 159
Att från yttre fond i anspråk ta	-176
Balanseras i ny räkning	-174 598
	<u><u>-170 615</u></u>

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

Handwritten signature in blue ink:
SMT
CFA

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		17 334	14 888
Rörelseintäkter		50	51
Summa rörelseintäkter		17 385	14 939
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-10 487	-17 958
Övriga externa kostnader	8	-797	-1 462
Personalkostnader	9	-499	-470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 803	-2 669
Övriga rörelsekostnader		0	-236
Summa rörelsekostnader		-14 586	-22 794
RÖRELSERESULTAT		2 799	-7 855
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 878	-1 526
Summa finansiella poster		-1 878	-1 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		920	-9 381
ÅRETS RESULTAT		920	-9 381

Handwritten signature in blue ink
Handwritten signature in black ink
CFA

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	188 685	189 900
Markanläggningar	12	500	585
Pågående projekt	14	26 617	18 591
Summa materiella anläggningstillgångar		215 803	209 076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 803	209 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118	151
Övriga fordringar	15	45	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	642	800
Summa kortfristiga fordringar		806	1 001
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 179	677
Summa kassa och bank		6 179	677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 985	1 679
SUMMA TILLGÅNGAR		222 787	210 754

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'CFA' and other illegible marks.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 729	114 094
Uppskrivningsfond		114 688	116 140
Fond för yttre underhåll		346	173
Summa bundet eget kapital		234 764	230 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-171 536	-163 434
Årets resultat		920	-9 381
Summa fritt eget kapital		-170 615	-172 815
SUMMA EGET KAPITAL		64 148	57 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 101	80 410
Övriga långfristiga skulder		119	85
Summa långfristiga skulder		31 220	80 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		121 891	61 617
Leverantörsskulder		1 369	6 814
Skatteskulder		452	856
Övriga kortfristiga skulder		1 475	1 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 231	2 002
Summa kortfristiga skulder		127 419	72 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 787	210 754

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CFA" and "PR".

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	677	5 705
Resultat efter finansiella poster	920	-9 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	236
Årets avskrivningar	2 803	2 669
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 724	-6 476
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	196	443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 521	4 609
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 602	-1 424
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-9 530	-15 221
Kassaflöde från investeringar	-9 530	-15 221
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	5 635	2 100
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	10 999	9 517
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 634	11 617
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 502	-5 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 179	677

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf SmedbyIII har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Stomkomplettering/innerväggar	1,25 %
Värme sanitet VA	2 %
El	2,5 %
Ventilation	3,3 %
Fasad/fönster	2,5 %
Yttertak	2,5 %
Styr och övervakning	5 %
Ventilationsarbete, butiken Ryttagatan 345	3,33 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet samt 8 524 SEK per småhus.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	39
Gemensamhetslokal	0	5
Hysesintäkter förråd	73	73
Hysesintäkter, bostäder	2 093	2 211
Hysesintäkter, lokaler	1 239	1 279
Hysesintäkter, p-platser	627	636
Intäktsreduktion	-3	-41
Årsavgifter, bostäder	13 201	10 643
Övernattnings-/gästlägenhet	5	11
Övriga intäkter	150	83
Summa	17 385	14 939

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Besiktning och service	300	895
Fastighetsskötsel	739	662
Snöskottning	164	53
Städning	110	94
Trädgårdsarbete	693	660
Övrigt	111	71
Summa	2 117	2 435

NOT 4, REPARATIONER

	2021	2020
El	896	2 775
Försäkringsskador	0	228
Garage och p-platser	6	0
Hissar	9	0
Rep Fasad och tak	47	0
Reparationer	543	5 379
Tvättstuga	25	24
Summa	1 526	8 406

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CFA" and other illegible marks.

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Underhåll	59	816
Ovk-åtgärder	118	44
Tak 2021-2022	0	0
Tak	0	0
Gymnastiksal	0	257
Summa	176	1 117

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	813	477
Sophämtning	571	522
Uppvärmning	2 404	2 090
Vatten	769	877
Summa	4 557	3 965

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	203	12
Fastighetsförsäkringar	834	764
Fastighetsskatt	754	749
Kabel-TV	319	508
Summa	2 110	2 034

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	28	81
Juridiska kostnader	132	346
Kameral förvaltning	111	141
Konsultkostnader	101	196
Programvaror	11	2
Revisionsarvoden	67	80
Övriga förvaltningskostnader	348	615
Summa	797	1 462

Se över
H. K. CFS

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	99	90
Styrelsearvoden	400	380
Summa	499	470
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	381	16
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 486	1 507
Övriga räntekostnader	11	3
Summa	1 878	1 526
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 151	81 151
Ingående uppskrivningar Byggnad	105 874	105 874
Ingående uppskrivning Mark	24 835	24 835
Årets inköp	1 504	3 544
Utrangering	-	-453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 453	214 949
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 049	-22 682
Utrangering	-	219
Årets avskrivning	-2 719	-2 585
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 768	-25 049
Utgående restvärde enligt plan	188 685	189 900
I utgående restvärde ingår mark med	38 259	38 259
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 711	133 555
Taxeringsvärde mark	70 375	75 721
Summa	207 086	209 276

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SR", "AW", "H", "B", "PR", and "OFF".

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	846	846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	846	846
Ingående ackumulerad avskrivning	-261	-176
Årets avskrivning	-85	-85
Utgående ackumulerad avskrivning	-345	-261
Utgående restvärde enligt plan	500	585
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 082	1 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 082	1 082
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 082	-1 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 082	-1 082
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2021-12-31	2020-12-31
Projekt		
Takrenovering	18 220	11 309
Fasadrenovering	8 397	6 242
Lokaler		1 040
Summa	26 617	18 591

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GFA" and "CFA".

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5	11
Övriga fordringar	40	40
Summa	45	50

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	56	3
Försäkringspremier	345	377
Förvaltning	39	34
Kabel-TV	77	0
Räntor	0	102
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126	284
Summa	642	800

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2022-06-08	0,64 %	5 775	5 925
SBAB	2022-10-03	0,68 %	5 375	5 875
SBAB	2023-05-10	1,38 %	19 677	19 825
SBAB	2022-06-08	0,64 %	24 430	24 613
SBAB	2022-05-10	1,25 %	25 096	25 284
SBAB	2022-02-14	1,01 %	25 096	25 284
SBAB	2022-06-07	0,65 %	24 430	24 613
SBAB	2022-02-14	1,00 %	10 487	10 609
SBAB	2026-01-12	0,99 %	3 465	
SBAB	2024-03-13	0,91 %	1 485	
SBAB	2025-07-17	0,98 %	2 850	
SBAB	2026-10-16	1,35 %	4 825	
Summa			152 991	142 027
Varav kortfristig del			121 891	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Se bilaga
KFA

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	158	57
Förutbetalda avgifter/hyror	1 447	1 433
Löner	8	194
Sociala avgifter	3	47
Uppvärmning	361	271
Utgiftsräntor	198	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56	0
Summa	2 231	2 002

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	163 500	142 941
Summa	163 500	142 941

Se även
RP
CFA

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET


Föreningen kommer upplåta hyresrätt till bostadsrätt under 2022. Detta kommer förbättra föreningens likviditet ytterligare. Takarbeten fortgår och nya lån har tagits för att finansiera arbetet.

Underskrifter

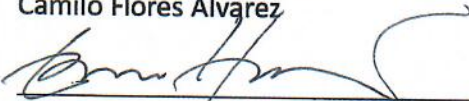
Upppl. Västerås, 2022 - 06 - 14
Ort och datum




Camilo Flores Alvarez



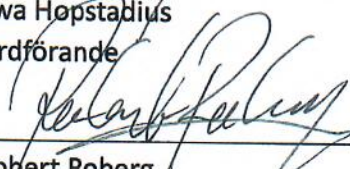
Emma-Sofi Modigh




Ewa Hopstadius
Ordförande



Hans Löfberg




Robert Roberg



Sven Krook

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 22



Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor

Ove Humell
Internrevisor

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

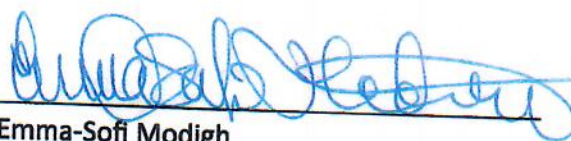
Föreningen kommer upplåta hyresrätt till bostadsrätt under 2022. Detta kommer förbättra föreningens likviditet ytterligare. Takarbeten fortgår och nya lån har tagits för att finansiera arbetet.

Underskrifter

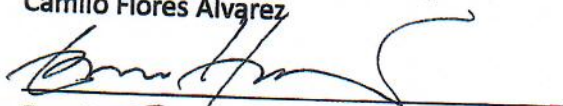
Uppl. Västerås, 2022 - 06 - 14
Ort och datum



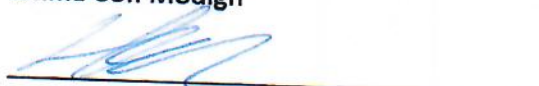
Camilo Flores Alvarez



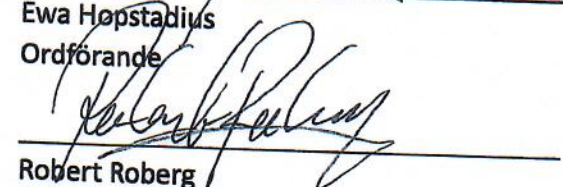
Emma-Sofi Modigh



Ewa Hopstadius
Ordförande



Hans Löfberg

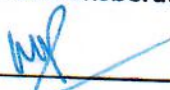


Robert Roberg

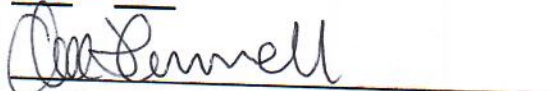


Sven Krook

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 22



Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Ove Humell
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 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 utgöra 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.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 fortlöpa 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 avsteg 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 rutiner vid inköp vilket medfört att föreningen vid flertal tillfällen har betalat mer än överenskommet enligt offerter samt betalat oskäligen kostnadsräntor till en leverantör. Vidare har föreningen haft en bristande rutin vid hanteringen av föreningens inre reparationsfond. Sammantaget är vår uppfattning att styrelsen därigenom brustit 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. Styrelsen har dock vidtagit åtgärder för att förbättra rutinerna för att följa upp aktuella projekt. Därav påverkas inte våra uttalanden om ansvarsfrihet.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap. 23§ ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma. Handlingarna för 2020 års räkenskaper undertecknades dock samma dag som föreningsstämman hölls.

Stockholm den 22 juni 2022

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor