

Brf Smedjehusen

Årsredovisning 2021

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Smedjehusen
769611-8095
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedjehusen, 769611-8095, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Agathon Mandahl Forsberg	Ordförande	2022
Alice Flygare	Ledamot	2022
Elisabeth Persdotter Borg	Ledamot	2022
Fabio Nasr	Ledamot	2022
Laura Bejtulai	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Anita Majic	Suppleant	2022
Juan Reyes Bernal Olmedo	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Thomas Appelgren	Arevenue AB	Godkänd revisor	2022
------------------	-------------	-----------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fretten 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Slöjdgatan 5 A-C samt Södra Förstadsgatan 91 A-D, F.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	15 st	3 st

Total tomtarea:	879 kvm
Total bostadsarea:	1 285 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 218 kvm
- varav hyresrättsarea:	67 kvm
Total lokalarea:	337 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Sabah Alshimary	55 kvm	2024-11-30
Rami Jezani	73 kvm	2023-10-31
Thai Thai Restaurang i Malmö AB	147 kvm	2024-01-31
Samantha Wilson Inajetovic	62 kvm	2024-08-31

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

BP Fastighetservice	Teknisk Förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Topp Rengöring i Malmö	Städning
Svedala Utemiljö	Gångbanerenshållning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bredablick Förvaltning	Systematiskt Brandskyddsarbete
E.ON	Serviceavtal fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 230 kr och planerat underhåll för 253 716 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend, tidigare Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 433 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 267 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Entréport	2021
Underhåll av tak	2020
Underhåll av tak	2019
Underhåll av tak	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften från den 1 januari 2021 med 4%. Gällande årsavgifterna för 2022 har beslut fattats om att höja årsavgiften den 1 januari 2022 med 1%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 663	1 631	1 663	1 580
Resultat efter finansiella poster	49	242	328	-1 619
Förändring av underhållsfond	179	414	170	-150
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	32	-10	320	-1 307
Soliditet %	36	36	35	34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	794	765	734	734
Bostadshyra kr / kvm	1 080	1 080	1 080	1 061
Driftskostnad, kr / kvm	439	402	373	370
Ränta, kr / kvm	181	190	191	195
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	267	267	131	128
Lån, kr / kvm	10 095	10 124	10 162	10 200
Snittränta (%)	1,79	1,87	1,88	1,91

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 124 844	584 237	-4 505 838	242 115
Disposition enligt föreningsstämma			242 115	-242 115
Avsättning till underhållsfond		433 000	-433 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-253 716	253 716	
Årets resultat				49 322
Vid årets slut	13 124 844	763 521	-4 443 007	49 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 263 722
Årets resultat före fondförändring	49 322
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-433 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	253 716
Summa över/underskott	-4 393 684

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 393 684**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 513 879	1 467 328
Övriga rörelseintäkter	3	148 776	164 103
Summa rörelseintäkter		1 662 655	1 631 431
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-987 586	-781 876
Övriga externa kostnader	7	-108 875	-90 860
Personalkostnader	8	-62 099	-47 047
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 285	-162 285
Summa rörelsekostnader		-1 320 845	-1 082 068
Rörelseresultat		341 810	549 363
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 805	-307 763
Summa finansiella poster		-292 488	-307 248
Resultat efter finansiella poster		49 322	242 115
Årets resultat		49 322	242 115

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	25 001 747	25 164 032
Summa materiella anläggningstillgångar		25 001 747	25 164 032
Summa anläggningstillgångar		25 001 747	25 164 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 219	62 740
Övriga fordringar		30 248	36 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 219	32 729
Summa kortfristiga fordringar		117 686	131 698
<i>Kassa och bank</i>	12	1 311 313	1 038 276
Summa omsättningstillgångar		1 428 999	1 169 974
SUMMA TILLGÅNGAR		26 430 746	26 334 006

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 124 844	13 124 844
Underhållsfond		763 521	584 237
Summa bundet eget kapital		13 888 365	13 709 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 443 006	-4 505 838
Årets resultat		49 322	242 115
Summa fritt eget kapital		-4 393 684	-4 263 723
Summa eget kapital		9 494 681	9 445 358
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	10 527 380	10 843 750
Summa långfristiga skulder		10 527 380	10 843 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 847 500	5 576 771
Leverantörsskulder		164 800	131 593
Skatteskulder		4 432	6 030
Övriga skulder		117 487	137 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	274 466	193 057
Summa kortfristiga skulder		6 408 685	6 044 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 430 746	26 334 006

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 810	549 363
Avskrivningar	162 285	162 285
	504 095	711 648
Erhållen ränta	317	515
Erlagd ränta	-292 805	-307 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	211 607	404 400
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	14 012	-72 893
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	93 059	43 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 678	375 072
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 546 130	-
Amortering av låneskulder	-5 591 771	-62 659
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 641	-62 659
Årets kassaflöde	273 037	312 413
Likvida medel vid årets början	1 038 276	725 863
Likvida medel vid årets slut	1 311 313	1 038 276

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNS allmänna råd (BRFAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 50-111 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	967 441	931 374
Hyror bostäder	72 336	72 336
Hyror lokaler	474 102	463 618
Summa	1 513 879	1 467 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	46 801	46 882
Uppvärmning	32 546	37 544
Debiterad fastighetsskatt	44 724	47 275
Överlåtelseavgifter	5 929	4 672
Övriga intäkter	18 776	27 730
Summa	148 776	164 103

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	1 267
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	14 678
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	5 535
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	14 254
VA & sanitet, installationer	16 757	15 320
Värme, installationer	446	900
El, installationer	-	1 066
Övriga installationer	-	533
Vattenskador	2 733	54 631
Klottersanering	1 744	1 352
Skadedjur	550	892
Summa	22 230	110 428

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	109 637	-
Huskropp, tak	-	19 092
Huskropp, fasader	102 453	-
Huskropp, balkonger	41 626	-
Summa	253 716	19 092

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	70 760	70 160
Teknisk förvaltning	77 033	71 474
Besiktningkostnader	30 188	-
Bevakningskostnader	6 359	6 378
Gångbanerenhållning	6 274	6 330
Snöröjning	9 485	5 978
Serviceavtal	3 838	3 642
Förbrukningsmaterial	3 170	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 875	10 859
El	51 733	35 583
Uppvärmning	245 492	219 971
Vatten och avlopp	63 482	55 659
Avfallshantering	42 070	29 713
Försäkringar	15 623	13 313
Systematiskt brandskyddsarbete	19 923	58 993
Kabel-TV	17 537	17 504
Bredband	46 800	46 800
Summa	711 640	652 356

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	1 332	1 274
Förvaltningskostnader	73 258	70 555
Revision	17 239	15 481
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	-
Bankkostnader	795	925
IT-tjänster	-	613
Övriga externa tjänster	16 250	-
Övriga externa kostnader	-	2 013
Summa	108 875	90 860

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 600	35 799
Summa	47 600	35 799
Sociala avgifter	14 499	11 248
Summa	62 099	47 047

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	162 285	162 285
Summa	162 285	162 285

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 359 972	17 359 972
-Mark	9 378 489	9 378 489
	<u>26 738 461</u>	<u>26 738 461</u>
Utgående anskaffningsvärden	26 738 461	26 738 461
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 574 429	-1 412 144
	<u>-1 574 429</u>	<u>-1 412 144</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 285	-162 285
	<u>-162 285</u>	<u>-162 285</u>
Utgående avskrivningar	-1 736 714	-1 574 429
Redovisat värde	25 001 747	25 164 032
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 623 258	15 785 543
Mark	9 378 489	9 378 489
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	4 158 000	4 158 000
Totalt taxeringsvärde	27 958 000	27 958 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 104 000</i>	<i>15 104 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	34 219	32 729
Summa	34 219	32 729

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	130	4 170
Transaktionskonto Handelsbanken	1 311 183	1 034 107
Summa	1 311 313	1 038 276

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 847 500	5 576 771
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 527 380	10 843 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 374 880	16 420 521

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 374 880	16 420 521
Summa	16 374 880	16 420 521

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,86 %	Löst	5 037 231	-	5 037 231	-
SBAB	1,15 %	Löst	524 540	-	524 540	-
SBAB*	1,60 %	2023-05-10	5 071 250	-	18 750	5 052 500
SBAB	2,16 %	2022-12-09	5 787 500	-	-	5 787 500
SBAB**	0,99 %	2026-09-25	-	5 546 130	11 250	5 534 880
Summa			16 420 521	5 546 130	5 591 771	16 374 880

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Amortering 3 750 kr/kvartal

**Amortering 11 250 kr/kvartal

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 556	62 162
Förutbetalda intäkter	119 841	71 185
Upplupna revisionsarvoden	17 300	17 000
Upplupna driftskostnader	74 769	42 710
Summa	274 466	193 057

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

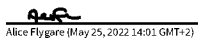
Underskrifter

Malmö, 2022- -

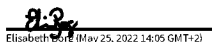
Agathon Mandahl Forsberg
Styrelseordförande



Alice Flygare


Alice Flygare (May 25, 2022 14:01 GMT+2)

Elisabeth Persdotter Borg


Elisabeth Borg (May 25, 2022 14:05 GMT+2)

Fabio Nasr


Fabio Nasr (May 25, 2022 12:43 GMT+2)

Laura Bejtulai


laura bejtulai (May 25, 2022 12:40 GMT+2)

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Thomas Appelgren
Godkänd revisor


Thomas Appelgren (May 21, 2022 07:38 GMT+2)












Årsredovisning 2021 - sign


Final Audit Report


2022-05-27


Created:	2022-05-25
By:	Laura Bejt
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAAnOoXLycQ3ewegjCrDdUO7Ev38U3SMPo3


"Årsredovisning 2021 - sign" History


-  Document created by Laura Bejt
2022-05-25 - 10:38:08 AM GMT-
-  Document emailed to Fabio Nasr |
2022-05-25 - 10:39:44 AM GMT
-  Document emailed to Alice Flygare
2022-05-25 - 10:39:44 AM GMT
-  Document emailed to Agathon Mandahl Forsberg
2022-05-25 - 10:39:44 AM GMT
-  Document emailed to Elisabeth Borg |
2022-05-25 - 10:39:44 AM GMT
-  Document emailed to Thomas Appelgren
2022-05-25 - 10:39:45 AM GMT
-  Document emailed to laura bejtulai
2022-05-25 - 10:39:45 AM GMT
-  Email viewed by Elisabeth Borg
2022-05-25 - 10:39:48 AM GMT-
-  Email viewed by laura bejtulai
2022-05-25 - 10:39:53 AM GMT-
-  Document e-signed by laura bejtulai |
Signature Date: 2022-05-25 - 10:40:18 AM GMT - Time Source: server-
-  Email viewed by Fabio Nasr
2022-05-25 - 10:40:49 AM GMT- [REDACTED]


 Document e-signed by Fabio Nasr |
Signature Date: 2022-05-25 - 10:43:06 AM GMT - Time Source: server-


 Email viewed by Agathon Mandahl Forsberg
2022-05-25 - 10:52:16 AM GMT-


 Email viewed by Thomas Appelgren
2022-05-25 - 11:02:03 AM GMT-


 Document e-signed by Agathon Mandahl Forsberg
Signature Date: 2022-05-25 - 11:45:48 AM GMT - Time Source: server


 Email viewed by Alice Flygare
2022-05-25 - 12:01:11 PM GMT-

 Document e-signed by Alice Flygare
Signature Date: 2022-05-25 - 12:01:37 PM GMT - Time Source: server-

 Document e-signed by Elisabeth Borg |
Signature Date: 2022-05-25 - 12:05:26 PM GMT - Time Source: server-

 Email viewed by Thomas Appelgrer
2022-05-27 - 5:37:08 AM GMT-

 Document e-signed by Thomas Appelgren (thomas@arevenue.se)
Signature Date: 2022-05-27 - 5:38:55 AM GMT - Time Source: server-

 Agreement completed.
2022-05-27 - 5:38:55 AM GMT

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedjehusen

Org.nr 769611-8095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjehusen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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 Smedjehusen för räkenskapsåret 2021 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 27 maj 2022



Thomas Appelgren
Godkänd revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

