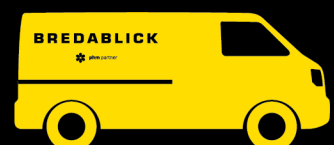


Bostadsrättsföreningen Smedjehusen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Smedjehusen

Org.nr: 769611-8095

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjehusen, 769611-8095, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ada Alak	2025
Ledamot	Agathon Mandahl Forsberg	2025
Ledamot	Karin Ennerfelt	2025
Ledamot	Alice Flygare Laukineite	2025
Ledamot	Edison Sköld	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	David Walman Rävisor AB
----------------	----------------------------

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-F.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	15	3

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Sabah Alshimary	55	2027-11-30
Rami Jezani	73	2026-10-31
Thanh Cong AB	147	2025-05-31
Samantha Wilson Inajetovic	62	2027-08-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-06-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BP Fastighetservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Städning	Topp Rengöring
Avfallshantering	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industribevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Sanerings Companiet

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 382 kr (133 843 kr 2023) och planerat underhåll för 134 778 kr (128 393 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-07-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 459 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 283 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av underhåll av trapphus.



Tidigare utfört underhåll

År

Underhåll av portar och porttelefoni	2023
Underhåll av fasad	2022
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 2024-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 25 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 förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår kabel-tv, värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 995	1 895	3 726	1 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	- 0	- 3 617	49
Förändring av underhållsfond	324	322	-764	179
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-104	-159	-2 691	32
Sparande, kr/kvm	219	179	151	287
Soliditet, (%)	23	23	36	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	991	926	834	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	60	59	27	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	961	899	802	794
Lokalhyra, kr/kvm	1 847	1 707	1 522	1 407
Bostadshyra, kr/kvm	1 212	1 185	1 115	1 080
Driftkostnad, kr/kvm	451	476	443	439
Energikostnad, kr/kvm	257	281	250	222
Ränta, kr/kvm	381	344	203	181
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	283	277	272	267
Skuldsättning, kr/kvm	11 582	11 712	11 869	10 095
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	15 424	15 596	15 806	13 444
Räntekänslighet, (%)	16	17	19	
Snittränta, (%)	3.29	2.94	1.71	1.79

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 124 844	321 607	- 7 568 966	- 138
Disposition enligt föreningsstämma			-138	138
Avsättning till underhållsfond		459 000	-459 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 778	134 778	
Årets resultat				60 391
Vid årets slut	13 124 844	645 829	- 7 893 326	60 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 569 104
Årets resultat före fondändring	60 391
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 459 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	134 778
Summa över/underskott	- 7 832 935

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 832 935
Totalt	- 7 832 935

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 874 743	1 749 036
Övriga rörelseintäkter	3	123 995	146 212
Summa rörelseintäkter		1 998 738	1 895 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-991 910	-993 026
Övriga kostnader	5	-103 326	-122 481
Personalkostnader	6	-75 304	-68 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-162 286	-162 285
Summa rörelsekostnader		-1 332 826	-1 346 787
RÖRELSERESULTAT		665 912	548 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 432	9 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 953	-558 281
Summa finansiella poster		-605 521	-548 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 391	-138
RESULTAT FÖRE SKATT		60 391	-138
ÅRETS RESULTAT		60 391	-138



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	24 514 890	24 677 176
Summa materiella anläggningstillgångar		24 514 890	24 677 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 514 890	24 677 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 301	33 372
Övriga fordringar		104 508	95 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 272	42 177
Summa kortfristiga fordringar		237 081	170 960
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	740 248	615 989
Summa kassa och bank		740 248	615 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 329	786 949
SUMMA TILLGÅNGAR		25 492 219	25 464 125



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 124 844	13 124 844
Underhållsfond		645 829	321 607
Summa bundet eget kapital		13 770 673	13 446 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 893 326	-7 568 966
Årets resultat		60 391	-138
Summa fritt eget kapital		-7 832 935	-7 569 104
SUMMA EGET KAPITAL		5 937 738	5 877 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	7 792 380	7 987 380
Summa långfristiga skulder		7 792 380	7 987 380
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 792 380	7 987 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	10 993 750	11 008 750
Förskott från kunder		89 217	89 217
Leverantörsskulder		176 017	103 626
Skatteskulder		229	-591
Övriga skulder		113 576	99 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	389 312	298 429
Summa kortfristiga skulder		11 762 101	11 599 398
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 762 101	11 599 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 492 219	25 464 125



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	665 912	548 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 286	162 285
Summa	828 198	710 746
Erhållen ränta	12 432	9 682
Erlagd ränta	-617 953	-558 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 677	162 147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-66 121	55 126
Ökning av rörelseskulder	181 655	26 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 211	244 241
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 798 750	10 813 750
Amortering av låneskulder	-11 008 750	-11 068 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-255 000
Årets kassaflöde	128 211	-10 759
Likvida medel vid årets början	615 988	626 747
Likvida medel vid årets slut	741 672	615 988



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Byggnader	50-111
-----------	--------

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 171 020

1 094 412

Hysesintäkter

Hyror bostäder

81 195

79 428

Hyror lokaler

622 528

575 196

703 723

654 624

Totalt årsavgifter och hyror

1 874 743

1 749 036



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Uppvärmning	41 168	37 165
Debiterad fastighetsskatt	41 724	38 817
Överlåtelseavgifter	0	3 834
Övriga intäkter	4 563	31 161
Kommunikation	36 540	35 235
	123 995	146 212
Totalt övriga rörelseintäkter	123 995	146 212

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	48 425	53 824
Uppvärmning	271 785	306 216
Vatten och avlopp	97 331	95 424
Avfallshantering	28 884	26 941
Sotning	0	-1 082
Teknisk förvaltning	77 449	76 931
Serviceavtal	4 647	3 802
Besiktningkostnader	12 234	21 644
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 333
Snöröjning	11 501	6 424
Bevakningskostnader	6 359	6 359
Gångbanerenhållning	4 705	7 783
Bredband	36 060	34 800
Kabel-TV	20 816	19 692
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 327	1 390
Försäkringar	34 073	19 557
Förbrukningsmaterial	5 183	268
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 970	70 150
	732 750	730 790
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 211	7 019
Lokaler	800	60 172
Övriga installationer	0	1 058
Vattenskador	46 263	33 152
Övrigt	3 485	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 875	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 194	941
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 574	0
VA & sanitet, installationer	9 160	3 102
Värme, installationer	2 560	5 162
Ventilation, installationer	9 695	8 447
El, installationer	11 566	11 539
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	3 251
	124 382	133 843
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	128 393
Armaturer, gemensamma utrymmen	61 413	0
El, installationer	38 412	0
Ventilation, installationer	34 953	0
	134 778	128 393
Totalt fastighetskostnader	991 910	993 026



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	76 831	75 310
Revision	10 454	15 269
Tele och post	1 303	1 564
Självrisker vid skada	0	24 100
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	473	3
Jurist- och advokatkostnader	4 303	4 164
Bankkostnader	858	350
IT-tjänster	1 121	921
Övriga externa tjänster	7 183	0
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	103 326	122 481

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 004	16 495
	75 304	68 995
Totalt personalkostnader	75 304	68 995

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	162 286	162 285
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	162 286	162 285

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 375 000	19 375 000
Summa:	19 375 000	19 375 000



Not 9. Byggnader och mark		2024-12-31	2023-12-31	
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader		17 359 972	17 359 972	
Mark		9 378 489	9 378 489	
Utgående anskaffningsvärden		26 738 461	26 738 461	
Ingående avskrivningar				
Byggnader		- 2 061 285	- 1 899 000	
Årets avskrivning på byggnader		- 162 286	- 162 285	
Utgående avskrivningar		-2 223 571	-2 061 285	
Utgående redovisat värde		24 514 890	24 677 176	
<i>Varav</i>				
Byggnader		15 136 401	15 298 687	
Mark		9 378 489	9 378 489	
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader		16 025 000	16 025 000	
Taxeringsvärde mark		11 412 000	11 412 000	
		27 437 000	27 437 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		23 600 000	23 600 000	
Lokaler		3 837 000	3 837 000	
		27 437 000	27 437 000	
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
Förutbetalda kostnader		61 272	42 177	
Summa		61 272	42 177	
Not 11. Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31	
Kassa		0	5 130	
Transaktionskonto Handelsbanken		740 248	610 859	
Summa		740 248	615 989	
Not 12. Förfall fastighetslån		2024-12-31	2023-12-31	
Förfaller inom ett år från balansdagen		10 993 750	11 008 750	
Förfaller 2-5 år från balansdagen		5 954 880	5 999 880	
Förfaller senare än fem år från balansdagen		1 837 500	1 987 500	
Summa		18 786 130	18 996 130	
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2026-09-25	0,99 %	5 399 880	5 444 880
SBAB	2030-04-05	2,79 %	2 587 500	2 737 500
SBAB	Löst	4,77 %	0	10 813 750
SBAB*	2025-12-11	2,87 %	10 798 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			18 786 130	18 996 130

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum och räntan följer 3M stibor.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	144 300	68 996
Upplupna räntekostnader	6 061	0
Förutbetalda intäkter	157 780	136 247
Upplupna revisionsarvoden	13 100	14 700
Upplupna kostnader	63 196	78 485
Summa	384 437	298 428



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ada Alak
Ordförande

Agathon Mandahl Forsberg
Ledamot

Karin Ennerfelt
Ledamot

Alice Flygare Laukineite
Ledamot

Edison Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 16:19

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 06.05.2025 10:06

DOCUMENT ID:
rJbTWQSwelg

ENVELOPE ID:
Ske6ZQrweex-rJbTWQSwelg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Smedjehusen.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ATHAR ADA ALAK	Signed	06.05.2025 10:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/31)
	Authenticated	06.05.2025 10:37	Low	
ALICE FLYGARE LAUKINEITE	Signed	06.05.2025 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/07/04)
	Authenticated	06.05.2025 14:58	Low	
AGATHON MANDAHL FORSBERG	Signed	06.05.2025 15:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/11/01)
	Authenticated	06.05.2025 15:55	Low	
KARIN ENNERFELT	Signed	07.05.2025 17:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/01/23)
	Authenticated	07.05.2025 06:16	Low	
EDISON MIRANDA SKÖLD	Signed	14.05.2025 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/12/15)
	Authenticated	08.05.2025 14:58	Low	
David Oskar Petter Walman	Signed	14.05.2025 16:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
	Authenticated	14.05.2025 16:19	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjehusen
769611-8095**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjehusen för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedjehuset för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



rb Smedjehusen (1).pdf

(126749 byte)

SHA-512: 12179614ee660114af29b26c3c61ce8f1750a
ded53ad64b234933a5ad070bca27f87a61b0a0e574b240
25761cd0471152e54b4836a3159ccea0c3be5714e0d5a

Underskrifter

2025-05-14 16:26:46 (CET)



David Oskar Petter Walman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6c9d15a9d4ffdec674945dbef6fbcc7e96a4ac64738b13e25e1738058a91736c560b518433b81c60fe6d57c2ae4272e961299bf1bb5b6ccbd1e25b903c6ca
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 driftskostnader, 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



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

