



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Morris Ekstrand	Ordförande
Filip Fergin	Vice ordförande
Margaretha Engström	Kassör
Frida Tennemar	Ledamot
Lena Turdell	Ledamot

Kerstin Margareta Gustafsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revisionsbyrå AB

Valberedning

Malin Sigurdsson
Maria Sköld

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedsbacken 19	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

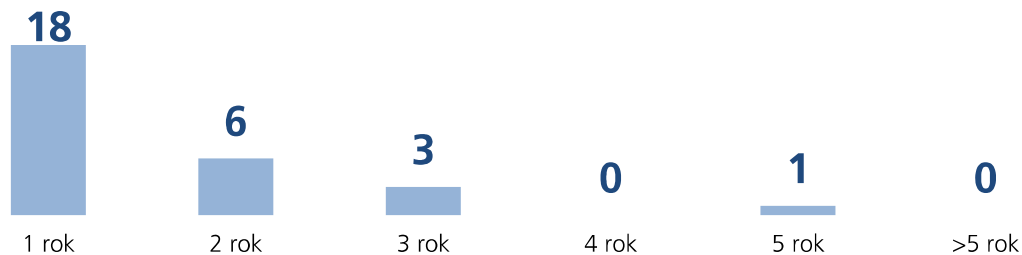
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 073 m², varav 1 073 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Piskbalkong på vinden. Tvättstuga med torktumlare, torkskåp och mangel. Cykelrum. Till varje lägenhet hör ett förråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023-01-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny mätartavla i elcentralen	2022	
Ny närvarostyrd belysning i källaren	2022	
Renovering av balkonger och takaltan	2022	
Sopkärllskåp	2021	
Kompletterande OVK-besiktning	2021	
Åtgärder efter OVK, tidsstyrning av takfläkt	2020	
Ny värmecentral	2020	
Radonmätning	2018	
OVK-besiktning	2018	
Ny belysning i trapphuset	2017	
Byte till treglasfönster	2016 - 2017	
Tvättstugan rustades med nya maskiner	2016 - 2017	
Öppet fiber in till varje lägenhet	2016 - 2017	
Ombyggnad av lokal till bostadsrätt	2015	
Målning av taket i entrén och nedre bottens trapphus	2015	
Lagning av fasadsprickor	2015	
Målning av takplåt samt nytt tegel	2013	Samtidig lagning och målning av plåt på piskbalkong
Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2011 - 2012	
Byte av ytterdörr	2008	
Nytt apparatställ till hissen och hastighetsbegränsare med lina	2005 - 2006	
Renovering av balkonger	2003	Även fönstermålning med utbyte av rötskadat trä
Ny värmecentral	1997	
Rörstambyte	1995 - 1996	inkl. totalrenovering av badrum med nytt sanitetsporslin
Omläggning av tak	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Elstambyte		Förstärkning på 1960-talet när gasen togs bort
Planerat underhåll	År	
Nya vindsfönster	2023	
Ny el på vind	2023	
Nya dörrar till vind och källare	2025	
Målning av trapphusväggar och reparation av ledstång	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

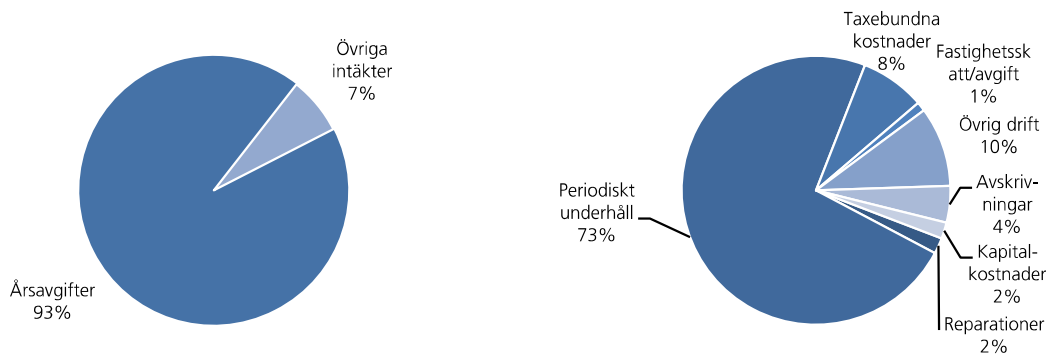
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	Kabelnät
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal tvättutrustning	Electrolux
Serviceavtal värmecentral	Energiekonomi i Farsta AB

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	769 130	555 266
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 002 061	988 865
Finansiella intäkter	3 630	200
Minskning kortfristiga fordringar	0	840
Ökning av långfristiga skulder	2 941 249	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	56 118
	3 946 940	1 046 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 656 831	737 005
Finansiella kostnader	76 391	39 992
Ökning av kortfristiga fordringar	1 074	0
Minskning av långfristiga skulder	0	55 162
Minskning av kortfristiga skulder	12 931	0
	3 747 227	832 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	968 842	769 130
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 712	213 864

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren byttes alla balkonger ut till nya liknande de ursprungliga för att behålla funktisutförandet av husets fasad.

Altanen fick ny golvbeläggning, nya skyddsräcken och ny altandörr.

I april genomfördes en brandskyddsgenomgång.

I december genomfördes en OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	869	848	828	828
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 582	2 841	2 892	2 940
Elkostnad/m ² totalyta	32	28	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	188	185	200	272
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	50	34	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	37	44	46
Soliditet (%)	22	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 899	41	-215	33
Nettoomsättning (tkr)	948	918	894	891

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 073 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 396 849	0	0	6 396 849
Upplåtelseavgifter	993 520	0	0	993 520
Fond för yttre underhåll	221 804	160 200	-53 596	115 200
S:a bundet eget kapital	7 612 173	160 200	-53 596	7 505 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 028 614	-160 200	94 213	-2 962 628
Årets resultat	-2 898 982	-2 898 982	-40 617	40 617
S:a fritt eget kapital	-5 927 597	-3 059 182	53 596	-2 922 010
S:a eget kapital	1 684 576	-2 898 982	0	4 583 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 898 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 868 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 200</u>
summa balanserat resultat	-5 927 597

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

221 804
-5 705 793

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	947 920	918 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 141	70 525
Summa rörelseintäkter		1 002 061	988 865
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 377 356	-516 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 476	-220 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-171 451	-171 451
Summa rörelsekostnader		-3 828 282	-908 456
RÖRELSERESULTAT		-2 826 221	80 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 630	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 391	-39 992
Summa finansiella poster		-72 761	-39 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 898 982	40 617
ÅRETS RESULTAT		-2 898 982	40 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	6 834 178	7 005 629
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 834 178	7 005 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 836 478	7 007 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 642	1 906
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	980 027	781 977
Summa kortfristiga fordringar		984 669	783 883
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		984 669	783 883
SUMMA TILLGÅNGAR		7 821 147	7 791 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 390 369	7 390 369
Fond för yttre underhåll	Not 11	221 804	115 200
Summa bundet eget kapital		7 612 173	7 505 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 028 614	-2 962 628
Årets resultat		-2 898 982	40 617
Summa fritt eget kapital		-5 927 597	-2 922 010
SUMMA EGET KAPITAL		1 684 576	4 583 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 440 172	2 052 156
Summa långfristiga skulder		3 440 172	2 052 156
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 549 205	995 972
Leverantörsskulder		55 162	79 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	92 032	80 249
Summa kortfristiga skulder		2 696 399	1 156 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 821 147	7 791 812

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66,5 år	66,5 år
Fastighetsförbättringar	66,5 år	66,5 år
Stambyte	66,5 år	66,5 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Fönster	60 år	60 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	932 570	910 365
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 300	7 933
Öresutjämning	80	41
	947 920	918 340

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	18 750
Återbäring försäkringsbolag	51 405	49 170
Övriga intäkter	2 736	2 605
	54 141	70 525

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	34 928	32 154
	Städning enligt beställning	0	842
	Sotning	0	4 951
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Hissbesiktning	2 554	2 425
	Serviceavtal	18 882	17 311
	Förbrukningsmateriel	435	219
	Brandskydd	9 725	0
		66 524	76 652
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 360	2 670
	Källare	19 125	0
	Entré/trapphus	10 875	0
	Lås	31 750	16 375
	Elinstallationer	2 357	0
	Hiss	3 215	0
		73 682	19 045
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	53 596
	Balkonger/altaner	2 859 071	0
		2 859 071	53 596
	Taxebundna kostnader		
	El	34 741	29 615
	Värme	201 421	198 822
	Vatten	50 580	53 743
	Sophämtning/renhållning	18 313	15 798
		305 055	297 978
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 278	20 456
	Kabel-TV	8 214	7 843
		30 492	28 299
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 532	40 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 377 356	516 421
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	1 563
	Juridiska åtgärder	0	10 828
	Inkassering avgift/hyra	510	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 470	14 470
	Föreningskostnader	11 622	438
	Styrelseomkostnader	106	0
	Fritids- och trivselkostnader	426	0
	Förvaltningsarvode	70 350	68 828
	Administration	78 071	11 932
	Konsultarvode	98 325	107 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		279 476	220 584

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	35 288	35 288
	Förbättringar	136 163	136 163
		171 451	171 451
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 044 432	11 044 432
	Utgående anskaffningsvärde	11 044 432	11 044 432
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 038 802	-3 867 352
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 451	-171 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 210 253	-4 038 802
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 834 178	7 005 629
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 924 825	1 924 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	27 000 000
		53 400 000	38 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	38 400 000
		53 400 000	38 400 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 000	14 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 000	14 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 000	-14 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 000	-14 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 239	4 221
	Skattefordran	6 946	8 626
	Klientmedel hos SBC	172 056	238 939
	Räntekonto hos SBC	796 786	530 190
		980 027	781 977

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	115 200	254 287
	Reservering enligt stadgar	160 200	115 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 596	-254 287
	Vid årets slut	221 804	115 200

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	89 733	91 932	2023-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	173 668	177 956	2024-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	596 846	611 954	2024-06-01
	Handelsbanken	1,110 %	228 870	231 218	2023-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	481 020	490 940	2026-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	482 752	492 704	2026-04-30
	Handelsbanken	3,400 %	182 410	188 422	2023-03-30
	Handelsbanken	2,980 %	754 078	763 002	2027-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 000 000	0	2023-04-30
	Handelsbanken	2,810 %	1 000 000	0	2025-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 989 377	3 048 128	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 549 205	-995 972	
			3 440 172	2 052 156	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 706 617 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 034 000	3 968 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	11 216	3 795
Avgifter och hyror	80 816	76 454
	92 032	80 249

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efterarbeten efter OVK kommer under början av året med utbyte av ventilationsdon och översyn av takfläkt som stöttar självdrag under den varma årstiden.

Utbyte av elinstallation med armaturer på vinden kommer att genomföras samt installation av belysning på takaltanen.

Underhåll av takfönster planeras.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Morris Ekstrand
Ordförande

Filip Fergin
Vice ordförande

Margaretha Engström
Kassör

Frida Tennemar
Ledamot

Lena Turdell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Smedsbacken 19, org.nr 716409-9108.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Smedsbacken 19 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Smedsbacken 19 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

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

Stockholm / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se