

Årsredovisning 2021

BRF SMÅLÄNNINGEN 3

769623-7838



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMÅLÄNNINGEN 3

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15. Föreningen har på extrastämma 2018-02-01 samt årsstämma 2018-05-23 beslutat att ändra stadgarna så att de är i enlighet med nya lagen om ekonomiska föreningar. Dessa nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-09-27.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sammansättning per 2021-12-31:

Helén Lind Jaktlund	Ordförande
Jonas Johnsson	Sekreterare
Gustav Hansson	Kassör
Hanna Vennström	Ledamot
Johan Lindmark	Ledamot

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är i god balans. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera löpande kostnader samt till viss del kommande underhåll. Styrelsen upprättar inför varje år en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningar till fond för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens stadgar och plan för underhåll.

VALBEREDNING

Eva Darolf Linnros.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

REVISOR

Claudio Henriksson Auktoriserad revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 80 471 541 kr. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 kr samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15, 17, 19, Holbergsgatan 20, 22, 24, 32, 34, 36, 38 och 38A samt Sigrid Undsets Gata 2-24 (jämna nummer). Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Per december 2021 var läget följande:

Total yta bostadsrättslägenheter	7296 kvm
Total yta hyresrättslägenheter	1964 kvm
Antal lokaler	3 st
Total lokalyta	92 kvm

Per december 2020 var det 129 bostadsrättslägenheter och 35 hyresrättslägenheter. Under året har två bostadsrätter slagits ihop till en bostadsrätt, varpå antalet bostadsrätter har minskat med en. Antalet lokaler har minskat från fyra till tre, då en lokal har omklassificerats som förråd.

Lägenhetsfördelning:

Antal lägenheter	163
Bostadsrättslägenheter	128
Hyresrättslägenheter	35

Föreningen hyr ut 13 st parkeringsplatser. Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo. För att erhålla en parkering ska personen vara medlem i föreningen samt inneha körkort och bil. Utöver lägenheter, lokaler och p-platser, hyr föreningen ut förrådsutrymmen. Föreningen hyr även ut utrymmen för master och antenner. (Intäkter för förråd och master/antenner

redovisas i resultaträkningen under Nettomsättning, Övriga intäkter).

UTFÖRDA UNDERHÅLL

I samband med förvärvet 2013 gjordes en underhållsplan samt en avsättning till reparationsfond baserat på underhållsplanen. Avsättningen var på 12 000 000 kr. I sammanställningen nedan framgår planerade åtgärder till beräknad och verklig kostnad.

Föreningen tog under 2019 fram en ny underhållsplan för åren 2019 - 2058, vilken ersatte tidigare underhållsplan från 2013. Den nya underhållsplanen ligger på föreningens hemsida (<https://brfsmalanningen3.se>). Planen ska vara ett levande dokument och uppdateras årligen. Det planerade underhållet från underhållsplanen från 2013 ingår även i den nya underhållsplanen.

Utfört planerat underhåll har 2021 varit upprustning av de horisontella stammarna (6 878 208 kr), byte av armatur (168 750 kr), behandling av entrépartier (137 000 kr), samt renovering av hyreslägenhet (71 595 kr). Avsättningen kommer bekosta behandlingen av entrépartier. Detta innebär att kvar av avsättningen på 12 000 000 kr finns efter 2021 års slut 3 104 240 kr. Övriga kostnader för planerat underhåll (7 118 554 kr) återfinns under driftskostnader i resultaträkningen.

<i>Planerat och genomfört mot underhållsplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>	<i>Verklig kostnad</i>	<i>Beräknat år</i>	<i>Verkligt år</i>	<i>Kvar av reparationsfond</i>
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	400463	2012	2014, 2018	649537
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020 (2022)		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020 (2025)		30000
Elinstallationer	5200000	5899271	2016	2016/2017	-699271
Övriga åtgärder:					
Nytt låssystem Aptus, nya portar		283143		2014	
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	

Renovering fasader ateljéer		950000		2016	
Upprustning pergola		233750		2020	
Behandling entrépartier		198875		2020, 2021	
Förstudie/översyn horisontella stammar		84000		2020	
Summa	12000000	895760			3104240

PLANERADE UNDERHÅLL 2022

Enligt underhållsplanen planeras för år 2022 att fortsätta renovera de horisontella stammarna medelst relining. Det planeras även att utföras en dränering på Sigrid Undsets gata. För övrigt underhåll hänvisas till underhållsplanen på föreningens hemsida.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)
Städning och byte av entremattor	Swedal Fastighet
Snöröjning och sandning	Västerorts BMF
Hisservice	Hiss & elteknik
Parkeringsövervakning och störningsjour	Bevaknings Assistans
Bredband	ComHem gruppavtal
Övrig fiber	Stokab och Zitius
Lås och Aptussystem	Bergs Lås och Aptus Elektronik
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten och Avfall, och Suez Recycling
Elhandel	God El
Elnät	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg-Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

STYRELSESAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har i regel minst ett styrelsemöte i månaden. Under 2021 har det hållits 19 styrelsemöten.

ARVODE

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2021-06-16 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 163 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsen har delat upp det löpande arbetet i olika ansvarsområden. Helen Lind Jaktlund har som ordförande

ÅRETS STYRELSEARBETE

haft det övergripande ansvaret. Gustav Hansson har varit kassör och Jonas Johnsson sekreterare. Hanna Vennström och Johan Lindmark har tagit ansvar för föreningens information och övriga fastighetsfrågor.

Styrelsens löpande arbete består av att tillsammans med leverantörer utföra besiktning och inspektion av fastigheten, och vid behov utföra reparationer även utöver det planerade underhållet. Till det löpande arbetet hör även bl.a. att attestera fakturor, att se över avtal, samt att svara på förfrågningar från medlemmar. Styrelsen har även arbetat långsiktigt med att se över underhållsplan och budget.

Ombyggnad av ateljéer till bostadsrättslägenheter

Av föreningens sex ateljéer kvarstår en som lokal, och övriga har upplåtits som bostadsrätter. Två av lägenheterna har slagits ihop till en lägenhet, vilket innebär att det är fyra bostadsrättslägenheter och en lokal.

Tidigare kostnader för bygglov, arkitekt, byggkostnader m.m. har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad" i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 897 272 kr. Tidigare inkomst för försäljning av lägenhet var 2 492 000 (efter mäklaravgift). Föreningens vinst efter ombyggnad och försäljning av kvarvarande lägenheter har under 2021 varit 4 111 348 kr. Detta innebär en total vinst för ateljéprojektet på 5 706 076 kronor. Det ska dock noteras att en del av kostnaderna troligen hade uppstått även om ombildning till lägenheter ej gjordes, p.g.a. behov av ordinarie underhåll.

De horisontella stammarna

Under 2020 har det utförts en inspektion och översyn av våra horisontella stammar (dvs. i markplan). Eftersom de horisontella stammarna ligger djupt har översynen förordat att den bästa lösningen är att renovera stammarna medelst relining. Styrelsen har därför beslutat att renovering ska ske medelst relining. Att renoveringen kommer ske medelst relining kommer innebära en låg påverkan för de boende, då metoden inte kräver att golv och mark bryts upp.

Under 2021 har relining utfört på två av tre huskroppar. Start av relingen för Holbergsgatan 20-24 och Drachmannsgatan 17-19, påbörjars i januari 2022.

Övriga händelser

Under året har samtliga portar (entrépartier) renoverats, samt samtlig armatur i trapphus bytts ut. Under året har det även utförts en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och en energibesiktning. Inför OVK-besiktningen har även en rengöring av ventilationskanalerna genomförts.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Vår förening har fortsatt en god ekonomi och stora dolda värden i de 35 hyresrätterna. Årsavgifterna höjs med två procent från och med första februari 2022. Styrelsen har som avsikt att avgifterna även framöver höjs med två procent per år. Beslut om fastställande av avgiftshöjning tas på hösten innan årsskiftet.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick vid årets början till 20 miljoner kr och vid årets slut till 18 miljoner kr. Det nuvarande lånet består av ett lån på 10 miljoner kronor med villkorsändring 2022-06-15 med en ränta på 0,50 procent,

samt ett lån på 8 miljoner kronor med villkorsändring 2023-10-12 med en ränta på 0,41 procent.

Föreningens överlikvid samt inkomster av försäljning av lägenheter innebär goda möjligheter att även framöver genomföra ytterligare amorteringar av föreningens lån.

Tomträttsavtal

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. BTA (bruttoarea byggnader) är 11 811 kvm. Föreningens avtal med kommunen reglerar tomträttsavgälden fram till och med 2030-09-30. Avtalet innebär att tomträttsavgälden successivt kommer att öka. Fr.o.m. 2021-10-01: 562 900 kr/år. Fr.o.m. 2022-10-01: 571 100 kr/år. Fr.o.m. 2023-10-01: 581 200 kr/år. Fr.o.m 2024-10-01 t.o.m. 2030-09-30: 590 400 kr/år.

Taxeringsvärde

2020 års taxeringsvärde: 136 374 000 kr, vilket är samma som 2019. Av 2020 års taxeringsvärde är 81 430 000 kr taxeringsvärde för byggnader och 54 944 000 kr är taxeringsvärde för mark.

Att vara medlem i föreningen

Årsavgiften innefattar kostnad för bredband vida ComHem (basavtal) samt ett kollektivt bostadsrättstillägg via föreningens försäkring i Trygg-Hansa. Detta innebär att medlemmar ej behöver teckna bostadsrättstillägg till sin egen hemförsäkring, samt att kostnad för bredband ingår i årsavgiften. Föreningen tillhandahåller även grillar vid uteplatserna samt möjlighet att kostnadsfritt låna hopfällbara bord och stolar.

Allmän information från styrelsen till föreningens medlemmar förmedlas kvartalsvis via informationsbrev, samt via information på föreningens hemsida: <https://brfsmalanningen3.se>. Föreningen har även en egen sida på facebook: BRF Smålänningen 3 i Blackeberg. Facebooksidan är en sluten grupp för medlemmar och hyresgäster, och syftar till att utgöra ett informations- och diskussionsforum mellan boende i föreningen. Frågor till styrelsen förmedlas via epost till brfsmalanningen3@gmail.com eller i brevlådan till styrelserummet på Holbergsgatan 20 nb. För felanmälan hänvisas den boende att kontakt med Svefab (angående fastighetsfrågor) och/eller med Nabo (angående frågor om avier, ansökan om andrahandsuthyrning osv).

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa nya medlemmar välkomna i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 566	6 529	6 547	6 502
Resultat efter fin. poster	-7 103	212	483	884
Soliditet, %	87	86	82	81
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	496	487	526
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 944	2 090	2 744	3 123
Genomsnittlig skuldränta, %	0,47	1,42	1,84	1,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	128 941	-	3 862	132 804
Upplåtelseavgifter	25 146	-	1 899	27 045
Fond, yttre underhåll	418	-	132	550
Balanserat resultat	621	212	-1 783	-950
Årets resultat	212	-212	-7 107	-7 107
Eget kapital	155 338	0	-2 995	152 343

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-950
Årets resultat	-7 107
Totalt	-8 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-418
Balanseras i ny räkning	-7 775
Totalt	-8 057

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		6 566	6 529
Rörelseintäkter		4	2
Summa rörelseintäkter		6 570	6 531
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-12 502	-4 835
Övriga externa kostnader	8	-331	-422
Personalkostnader	9	-215	-210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565	-548
Summa rörelsekostnader		-13 613	-6 015
RÖRELSERESULTAT		-7 043	515
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-92	-338
Summa finansiella poster		-63	-304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 107	212
ÅRETS RESULTAT		-7 107	212

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	165 331	164 990
Maskiner och inventarier	12	30	39
Pågående projekt		0	897
Summa materiella anläggningstillgångar		165 361	165 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 361	165 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70	107
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	381	389
Summa kortfristiga fordringar		451	497
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 980	14 237
Summa kassa och bank		9 980	14 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 431	14 734
SUMMA TILLGÅNGAR		175 792	180 661

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15	159 849	154 088
Fond för yttre underhåll		550	418
Summa bundet eget kapital		160 399	154 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950	621
Årets resultat		-7 107	212
Summa fritt eget kapital		-8 057	832
SUMMA EGET KAPITAL		152 343	155 338
Avsättningar			
Avsättningar		3 104	3 241
Summa avsättningar		3 104	3 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000	20 000
Summa långfristiga skulder		8 000	20 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 000	0
Leverantörsskulder		738	526
Skatteskulder		534	523
Övriga kortfristiga skulder		20	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 053	968
Summa kortfristiga skulder		12 345	2 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 792	180 661

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,52 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	2 409	2 406
Hysesintäkter, lokaler	86	98
Hysesintäkter, p-platser	68	72
Intäcksreduktion	0	-6
Årsavgifter, bostäder	3 761	3 716
Övriga intäkter	245	244
Summa	6 570	6 531

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	110	57
Fastighetsskötsel	497	496
Snöskottning	311	27
Städning	294	250
Trädgårdsarbete	258	192
Övrigt	13	7
Summa	1 482	1 029

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	214	417
Summa	214	417

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Horisontella rör	6 878	0
Behandling av entrépartier	0	0
Byte armatur	169	0
Renovering hyreslägenheter	72	0
Upprustning av pergola	0	0
Summa	7 119	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	256	165
Sophämtning	245	186
Uppvärmning	1 492	1 328
Vatten	261	291
Summa	2 254	1 970

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	264	384
Fastighetsförsäkringar	114	104
Fastighetsskatt	265	259
Kabel-TV	233	135
Tomträttsavgälder	556	537
Summa	1 433	1 419

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	12
Juridiska kostnader	63	2
Kameral förvaltning	99	96
Konsultkostnader	0	130
Revisionsarvoden	39	39
Övriga förvaltningskostnader	130	143
Summa	331	422

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	51	50
Styrelsearvoden	163	160
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	215	210

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89	332
Övriga räntekostnader	3	7
Summa	92	338

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	168 877	168 877
Årets inköp	897	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 775	168 877
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 887	-3 348
Årets avskrivning	-557	-539
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 444	-3 887
Utgående restvärde enligt plan	165 331	164 990
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 430	81 430
Taxeringsvärde mark	54 944	54 944
Summa	136 374	136 374
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90	90
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90	90
Ingående ackumulerad avskrivning	-50	-41
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-50
Utgående restvärde enligt plan	30	39
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	66	66
Försäkringspremier	59	54
Förvaltning	35	34
Kabel-TV	60	58
Räntor	2	2
Städning	0	13
Tomträtt	141	138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	23
Summa	381	389

NOT 15, INSATSER OCH UPPLÅTELSEAVGIFTER

Utredning har gjorts av insatser och de är korrekta. Upplåtelseavgifterna har ej fördelats per lägenhet och en utredning av detta kommer ske av förvaltaren under 2022. Detta ska dock inte påverka eget kapital

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-12	0,41 %	8 000	10 000
Nordea Hypotek	2022-06-15	0,50 %	10 000	10 000
Summa			18 000	20 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 000</i>	

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

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	37
El	41	17
Förutbetalda avgifter/hyror	692	679
Löner	3	0
Sociala avgifter	1	0
Uppvärmning	221	168
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	30	49
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	17
Summa	1 053	968

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	80 472	80 472
Summa	80 472	80 472

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Jonas Johnsson avgick som ledamot i styrelsen vid årsskiftet 2021/2022.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gustav Hansson
Kassör

Hanna Vennström
Ledamot

Helén Lind Jaktlund
Ordförande

Johan Lindmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 15:37

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist · 27.05.2022 09:43

DOCUMENT ID:

Skx7z-ZRP5

ENVELOPE ID:

Hy7MbZCvq-Skx7z-ZRP5

DOCUMENT NAME:

Brf Smålänningen 3, 769623-7838 - ÅSredovisning 2021.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helén Märta Margareta Lind Jaktlund	Signed	27.05.2022 09:46	eID	Swedish BankID (DOB: 27/02/1964)
	Authenticated	27.05.2022 09:46	Low	IP: 213.89.155.20
2. Gustav Hansson	Signed	27.05.2022 09:56	eID	Swedish BankID (DOB: 04/04/1977)
	Authenticated	27.05.2022 09:47	Low	IP: 213.89.224.51
3. HANNA VENNSTRÖM	Signed	27.05.2022 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 04/07/1995)
	Authenticated	27.05.2022 10:01	Low	IP: 83.254.96.233
4. JOHAN LINDMARK	Signed	27.05.2022 11:18	eID	Swedish BankID (DOB: 25/10/1982)
	Authenticated	27.05.2022 10:20	Low	IP: 95.195.138.25
5. CLAUDIO RAFAEL HENRIKSSON	Signed	30.05.2022 15:37	eID	Swedish BankID (DOB: 25/09/1973)
	Authenticated	30.05.2022 15:30	Low	IP: 185.45.120.6

* 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



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3

Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 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 31 december 2021 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.

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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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 Smälänningen 3 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 maj 2022

Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 15:38

SENT BY OWNER:

Claudio Henriksson • 30.05.2022 15:34

DOCUMENT ID:

BygeWdrz05

ENVELOPE ID:


rkxbuHfOq-BygeWdrz05

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA_Brf Smålaningen 3_2021.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAUDIO RAFAEL HENRIKSSON	 Signed	30.05.2022 15:38	eID	Swedish BankID (DOB: 25/09/1973)
	Authenticated	30.05.2022 15:37	Low	IP: 185.45.120.6

* 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



PAdES
sealed