

Årsredovisning 2022

BRF SMEDSBACKSGATAN 14

769613-1346



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDSBACKSGATAN 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



KK
RH
CH
RH
RH

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

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

GILTIGHET

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

KK
2H

CH
d

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-09-22.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smedsbacken 13 på adressen Smedsbacksgatan 14 i Stockholm. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 842 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Conny Larsson	Ordförande
Corinna Hornwall	Styrelseledamot
Karin Lovisa Knobel	Styrelseledamot
Louise Holmén	Styrelseledamot

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2020 Byte av fönster i trapphuset
- 2020 Renovering av takterassen

RH
KK CH
D

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	Holmans
Städning	PZ Städ
Tvättstuga	Entema
Tak	Dimson
Försäkring	Bolander
Hiss	St Erik

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

- All belysning i trapphuset är utbytt mot energisnåla armaturer.
- Vi har börjat sortera matavfallet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

KK
RH
CH
R
R

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	684	663	663	663	664
Resultat efter fin. poster	-283	-208	-173	-316	-163
Soliditet, %	71	71	71	71	74
Yttre fond	553	484	416	347	279
Taxeringsvärde	42 200	30 600	30 600	30 600	22 800
Bostadsyta, kvm	842	842	842	842	842
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	787	787	787	787
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 453	9 453	9 453	9 453	8 283
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,71	0,70	0,86	0,77
Belåningsgrad, %	29,84	29,45	29,39	30,00	25,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	22 418	-	-	22 418
Fond, yttre underhåll	484	-	68	553
Balanserat resultat	-2 962	-208	-68	-3 239
Årets resultat	-208	208	-291	-291
Eget kapital	19 732	0	-291	19 441

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 239
Årets resultat	-291
Totalt	-3 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	127
Balanseras i ny räkning	-3 656
	-3 530

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

KK
RH

CH

Q R

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		684	663
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		684	665
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-489	-404
Övriga externa kostnader	7	-57	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346	-346
Summa rörelsekostnader		-891	-802
RÖRELSERESULTAT		-208	-137
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-84	-71
Summa finansiella poster		-83	-71
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291	-208
ÅRETS RESULTAT		-291	-208

KK
RH

CH
R

Q

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	26 677	27 023
Summa materiella anläggningstillgångar		26 677	27 023
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 677	27 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	5
Övriga fordringar	10	6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28	27
Summa kortfristiga fordringar		38	38
Kassa och bank			
Kassa och bank		894	779
Summa kassa och bank		894	779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		932	817
SUMMA TILLGÅNGAR		27 610	27 840

KK
LH
CH
D
R

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 418	22 418
Fond för yttre underhåll		553	484
Summa bundet eget kapital		22 971	22 902
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 239	-2 962
Årets resultat		-291	-208
Summa fritt eget kapital		-3 530	-3 171
SUMMA EGET KAPITAL		19 441	19 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 255	3 255
Summa långfristiga skulder		3 255	3 255
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 704	4 704
Leverantörsskulder		86	51
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	121	96
Summa kortfristiga skulder		4 914	4 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 610	27 840

ICK
RH
GH
d
d

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	779	665
Resultat efter finansiella poster	-291	-208
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	346	346
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	55	138
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60	-20
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	115	114
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	115	114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	894	779

KK
RH
CH
R

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0-4,94 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	663	663
Övriga intäkter	21	2
Summa	684	665

KK RH
CH
D

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8	14
Fastighetsskötsel	42	29
Städning	40	40
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	10	0
Summa	103	83

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	10	6
Reparationer	85	17
Soprum/miljöanläggning	4	0
Summa	99	23

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	43	32
Sophämtning	17	23
Uppvärmning	133	154
Vatten	25	23
Summa	218	232

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	27	26
Fastighetsskatt	35	34
Kabel-TV	7	6
Summa	69	66

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	30	30
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	16	14
Summa	57	52

KK RH
OH
R

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	11
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	56
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	84	71

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 578	29 290
Årets inköp	0	288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 578	29 578
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 554	-2 208
Årets avskrivning	-346	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 900	-2 554
Utgående restvärde enligt plan	26 677	27 023
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 723</i>	<i>13 723</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 200	9 000
Taxeringsvärde mark	31 000	21 600
Summa	42 200	30 600

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6	5
Summa	6	5

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	28	27

KK CH
RH
D

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Nordea	2024-07-17	0,75 %	3 285	3 285
Nordea	2022-09-01	0,55 %		2 307
Nordea	2022-09-01	0,55 %		2 367
Nordea	2023-09-01	3,09 %	4 674	
Summa			7 959	7 959
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 704</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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6	5
Fastighetsskötsel	4	2
Förutbetalda avgifter/hyror	69	55
Uppvärmning	19	22
Utgiftsräntor	15	5
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	3
Summa	121	96

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 960	7 960
Summa	7 960	7 960

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

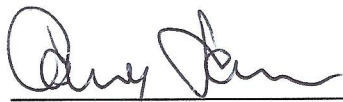
Vi planerar en avgiftshöjning i januari 2023

KK
LA
CH
R

Underskrifter

STOCKHOLM, 2023-04-20

Ort och datum



Conny Larsson

Ordförande



Karin Lovisa Knobel

Styrelseledamot



Corinna Hornwall

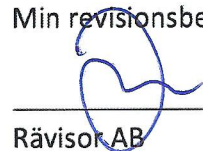
Styrelseledamot



Louise Holmén

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27



Rävisor AB

Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedbacksgatan 14
769613-1346**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedbacksgatan 14 för år 2022.

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 2022-12-31 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 Smedbacksgatan 14 för år 2022.

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.

Revisorns 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.

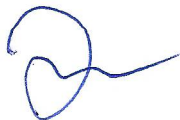
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

Stockholm 2023-04-27



Rävisor AB
David Walman
Revisor