

Brf Smedensberg

Org.nr: 716444-4825

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 Brf Smedensberg, 716444-4825, med säte i Göteborg, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 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.

Föreningen är registrerad för moms till följd av individuell mätning och debitering (IMD) av el för laddplatser.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Kristina Hellberg
Ledamot	Anne Tornéus
Ledamot	Leif Elvestål
Ledamot	Victor Bramwall
Ledamot	Fredric Kjellin
Suppleant	Cliff Richo Holten
Suppleant	Linda Ögren
Suppleant	Malin Holm

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2025
2025
2026
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Jonas Åkerlind
MOORE Ranby KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Andreazzoli, sammankallande, samt Elena Taylor och Sabina Balugami.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 177:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-1989. Fastighetens adresser är Båtsman grås gata 9-62, 63-73 (ojämna nummer) samt Plockerotegatan 9-191 (ojämna nummer) i Hisings Backa.

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt. Samtliga lägenheter har tillgång till ett garage alternativt en carport. Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	42	65	28

Total tomtarea:	68 623	kvm
Total bostadsarea:	13 798,5	kvm
- varav bostadsrättsarea:	13 798,5	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Uppvärmning av byggnaderna sker genom vattenburen el via frånluftsvärmepumpar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen ombesörjer själva den tekniska förvaltningen genom styrelse/servicegrupp.

Avtal

Leverantör

Bredband/digital-TV/IP-telefoni

Tele2

Markskötsel

Mark & Miljö Väst

Vinterrenhållning

Iltra Entreprenad & Bygg

Avfallshantering, containerhyra

Remondis Sweden

Elavtal avseende volym

Göteborgs Energi Din El

Bevakningstjänster

Securitas Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 833 665 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har en aktiv underhållsplan som upprättades 2023 av BKK Betongkonsulten AB. Underhållsplanen sträcker sig över 35 år och används som vägledning och grund för beslut om fastighetens nödvändiga underhåll.

Föreningen gör en stadgeenlig avsättning för framtida underhåll motsvarande 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus. Avsättningen uppgår till 370 000 kr, vilket motsvarar 27 kr per kvm. Planerade underhållsåtgärder under 2025 inkluderar bl.a. injustering av ventilationskanaler samt inköp av några nya frånluftsvärmepumpar. Lägenheternas frånluftsvärmepumpar ägs av föreningen och reparationer, underhåll samt i förekommande fall byte utförs succesivt vid behov.



Sammanställning av utförda åtgärder

År

Renovering av tak och balkonger samt ommålning av fasader	2020-2023
Installation av tre dubbla laddstolpar för elbilar (6 st platser)	2022
Nya ståldörrar till soprum och förråd	2022
Omläggning av golv i duschutrymme/omklädningsrum i Kvartersgården	2020
Diverse mararbeten/trädfällning	2020
Underhållsspolning av avloppsrör	2019
Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer	2018
Byte av armaturer i garage	2018
Byte av skymningsrelä till gångbanor	2018
Diverse markarbeten inklusive grävning/asfaltering av delar av gångbanor och övriga markytor samt anläggning av ett par p-platser	2018
Byte av stolparmaturer till gångbanor	2017
Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning)	2017
Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist)	2017
Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)	2015-2016
Högtrycksspolning av rörstammar	2012
Målning av hus och garage	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj. Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi är naturligtvis påverkad av den stora tak- och fasadrenoveringen som pågick år 2020-2023 vilket resulterade i underskott dessa år. År 2024 är föreningens resultat återigen positivt och uppgår till ca 1,9 mkr.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt ca 143,7 mkr fördelat på 10 st. lån, samtliga hos SBAB. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Per 2024-12-31 löpte ca 68 % av lånestocken med fast ränta och ca 32 % med rörlig ränta (3-månadersintervaller).



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 253 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 252 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 årsavgiften senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2025-01-01.

I grundårsavgiften ingår vatten, bredband/digital-TV/IP-telefoni samt parkering.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	13 038	11 904	11 066	10 775
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 881	- 1 732	- 21 941	- 16 740
Förändring av underhållsfond, tkr	370	370	-11 630	-8 630
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	2 469	-1 143	-9 356	-7 170
Sparande, kr/kvm	206	195	237	-
Soliditet (%)	-11.99	-13.49	-11.80	4.39
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	917	849	793	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97.01	98.38	98.90	99.59
Driftskostnad, kr/kvm	276	270	247	239
Energikostnad, kr/kvm	61	62	52	50
Ränta, kr/kvm	355	307	190	139
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	27	27	27	27
Skuldsättning, kr/kvm	10 417	10 568	10 709	9 529
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 417	10 568	10 709	9 529
Räntekänslighet (%)	11.36	12.44	13.48	12.24
Snittränta (%)	3.38	2.89	1.88	1.57

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i 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, d.v.s. 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, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 658 986	1 183 813	- 26 659 463	- 1 731 833
Disposition enligt föreningsstämma			-1 731 833	1 731 833
Avsättning till underhållsfond		370 000	-370 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				1 881 008
Vid årets slut	9 658 986	1 553 813	- 28 761 296	1 881 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 28 391 296
Årets resultat före fondändring	1 881 008
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 370 000
Summa över/underskott	- 26 880 288

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	- 1 000 000
Att balansera i ny räkning	- 27 880 288

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

12 656 462

11 719 645

Övriga rörelseintäkter

3

381 854

184 220

Summa rörelseintäkter

13 038 316

11 903 865

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 632 542

-7 778 128

Övriga kostnader

5

-375 885

-254 400

Personalkostnader

6

-461 205

-571 683

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-958 420

-958 420

Summa rörelsekostnader

-6 428 052

-9 562 631

RÖRELSERESULTAT

6 610 264

2 341 234

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

167 735

161 600

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 896 991

-4 234 667

Summa finansiella poster

-4 729 256

-4 073 067

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 881 008

-1 731 833

RESULTAT FÖRE SKATT

1 881 008

-1 731 833

ÅRETS RESULTAT

1 881 008

-1 731 833



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	122 467 414	123 425 834
Summa materiella anläggningstillgångar		122 467 414	123 425 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 467 414	123 425 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 761	46 164
Övriga fordringar		50 419	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	956 804	533 159
Summa kortfristiga fordringar		1 039 984	579 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	7 210 540	6 119 323
Summa kassa och bank		7 210 540	6 119 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 250 524	6 698 650
SUMMA TILLGÅNGAR		130 717 938	130 124 484



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 658 986	9 658 986
Underhållsfond		1 553 813	1 183 813
Summa bundet eget kapital		11 212 799	10 842 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 761 296	-26 659 463
Årets resultat		1 881 008	-1 731 833
Summa fritt eget kapital		-26 880 288	-28 391 296
SUMMA EGET KAPITAL		-15 667 489	-17 548 497
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	82 453 289	97 195 295
Summa långfristiga skulder		82 453 289	97 195 295
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		82 453 289	97 195 295
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	61 280 722	48 438 716
Mottagna depositioner		31 100	31 100
Medlemmarnas reparationsfond		79 587	79 587
Leverantörsskulder		444 577	284 995
Skatteskulder		87 145	117 252
Övriga skulder		230 738	271 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 778 269	1 255 015
Summa kortfristiga skulder		63 932 138	50 477 686
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		63 932 138	50 477 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 717 938	130 124 484



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 610 264	2 341 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	958 420	958 420
Summa	7 568 684	3 299 654
Erhållen ränta	167 735	161 600
Erlagd ränta	-4 896 991	-4 234 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 839 428	-773 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-460 657	-37 140
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	612 446	-241 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 991 217	-1 052 517
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-175 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-175 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring medlemmarnas reparationsfond	0	-730
Amortering av låneskulder	-1 900 000	-1 944 210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-1 944 940
Årets kassaflöde	1 091 217	-3 172 457
Likvida medel vid årets början	6 119 323	9 291 780
Likvida medel vid årets slut	7 210 540	6 119 323



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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100
Balkonger	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hysesintäkter förråd

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 647 832	11 711 015
Hysesintäkter förråd	8 630	8 630
Totalt årsavgifter och hyror	12 656 462	11 719 645



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gemensamhetslokal	13 500	19 100
El, laddplatser	71 366	120 002
Försäkringsersättningar	263 601	0
Överlåtelseavgifter	11 732	9 000
Övriga intäkter *	21 655	36 118
	381 854	184 220
Totalt övriga rörelseintäkter	381 854	184 220

* Intäkt 2024 inkluderar 21 206 kr återbäring från Länsförsäkringar. Intäkt 2023 inkluderar 32 744 kr återbäring från Länsförsäkringar.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	208 741	214 251
Vatten och avlopp	633 506	635 154
Avfallshantering	308 496	328 329
Besiktningsskostnader	6 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 886	6 250
Trädgårdsskötsel	111 211	93 830
Snöröjning	269 693	244 343
Bevakningskostnader	51 015	49 140
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 068	0
Bredband/digital-TV/IP-telefoni	425 475	409 024
Försäkringar	340 464	328 807
Förbrukningsmaterial	15 331	13 655
Fastighetsavgift	1 438 275	1 402 329
	3 814 036	3 725 112

Reparationer

	2024	2023
P-platser/garage	2 525	38 675
Markytor	8 036	0
Vattenskador	405 108	538 500
Övrigt	1 600	59 763
VA & sanitet	256 750	0
Värme	159 646	279 480
	833 665	916 418

Planerat underhåll

	2024	2023
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	49 723
Värme	0	78 699
Markytor *	-15 160	90 997
Tak och fasader	0	2 917 179
	-15 160	3 136 598
Totalt fastighetskostnader	4 632 541	7 778 128

* Positiv kostnad 2024 avser retroaktivt dragen investeringsmoms på laddstolpsinstallation 2022.



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 135	9 000
Förvaltningskostnader	194 131	153 973
Revision	51 046	31 095
Tele och post	5 662	0
Tele- och datakommunikation	2 843	12 136
Kontorsmateriel och trycksaker	273	0
Bankkostnader	6 619	6 530
Hyra av anläggningstillgångar	13 076	12 947
IT-tjänster	1 975	2 071
Övriga externa tjänster *	90 326	0
Övriga externa kostnader	799	26 648
Totalt övriga kostnader	375 885	254 400

* Kostnad avser konsultarvoden i samband med kontroll/byggledning samt urkoppling från Stadsmiljökontorets belysningsnät.

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsen	257 800	306 300
Servicegruppen	122 400	156 500
Sociala kostnader	81 005	108 883
	461 205	571 683
Totalt personalkostnader	461 205	571 683

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	958 420	958 420
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	958 420	958 420

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	93 777 000	93 602 000
Mark	51 588 000	51 588 000
Årets anskaffning byggnader	0	175 000
Utgående anskaffningsvärden	145 365 000	145 365 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 21 939 166	- 20 980 746
Årets avskrivning på byggnader	- 958 420	- 958 420
Utgående avskrivningar	-22 897 586	-21 939 166
Utgående redovisat värde	122 467 414	123 425 834
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 879 414	71 837 834
Mark	51 588 000	51 588 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	160 998 000	140 039 000
Taxeringsvärde mark	156 285 000	127 595 000
	317 283 000	267 634 000



Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	148 029 000	148 029 000
Summa:	148 029 000	148 029 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	285 731	60 048
Förutbetald försäkring	447 006	340 469
Förutbetalda kostnader	224 067	132 642
Summa	956 804	533 159

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	20 895	21 395
Transaktionskonto Handelsbanken	2 467 071	621 368
Transaktionskonto Swedbank	90 895	396 238
Transaktionskonto Nordea	151 249	137 619
Placeringskonto SBAB	4 378 973	4 942 651
Placeringskonto Swedbank	101 457	52
Summa	7 210 540	6 119 323

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	61 280 722	48 438 716
Förfaller 2-5 år från balansdagen	82 453 289	97 195 295
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	143 734 011	145 634 011

Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB *	2025-01-29	3,85 %	18 220 523	18 620 523
SBAB	2025-05-15	1,04 %	13 842 006	14 042 006
SBAB *	2025-07-14	4,03 %	9 750 000	9 850 000
SBAB *	2025-09-22	3,42 %	10 768 193	10 968 193
SBAB *	2025-10-24	3,94 %	7 800 000	7 900 000
SBAB	2026-01-12	1,93 %	17 000 000	17 000 000
SBAB	2026-09-15	4,64 %	10 182 782	10 582 782
SBAB	2027-02-12	1,93 %	18 350 000	18 550 000
SBAB	2028-06-29	3,82 %	12 994 717	13 294 717
SBAB	2029-05-21	3,81 %	24 825 790	24 825 790
Summa skulder till kreditinstitut			143 734 011	145 634 011
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-61 280 722	-48 438 716
			82 453 289	97 195 295

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

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



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	414 955	432 541
Förutbetalda intäkter	1 039 784	632 414
Upplupna revisionsarvoden	33 350	15 000
Upplupna kostnader	290 180	175 060
Summa	1 778 269	1 255 015



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristina Hellberg
Ordförande

Anne Tornéus
Ledamot

Leif Elvestål
Ledamot

Victor Bramwall
Ledamot

Fredric Kjellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:20

SENT BY OWNER:

Joakim Hjalte • 22.05.2025 17:26

DOCUMENT ID:

BkgZQGanblg

ENVELOPE ID:

r1WXM6hWex-BkgZQGanblg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Smedensberg.pdf

18 pages

SHA-512:

d5725574888207b6cbd6a38b067fd4ddd1c470176d05b
200f064f73b8c9cc3ee6215fc118cba4b8da61de9147aaa
ad2996afbdeb12d3f3df1c21b3ea34730371

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE TORNÉUS	✍ Signed	22.05.2025 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/08/05)
	Authenticated	22.05.2025 18:34	Low	
JONAS FREDRIC KJELLIN	✍ Signed	22.05.2025 21:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/03/08)
	Authenticated	22.05.2025 21:50	Low	
LEIF ELVESTÅL	✍ Signed	22.05.2025 21:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/03/07)
	Authenticated	22.05.2025 21:51	Low	
GUNHILD KRISTINA HELLB ERG	✍ Signed	22.05.2025 22:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/08/07)
	Authenticated	22.05.2025 22:33	Low	
CARL VICTOR BRAMWALL	✍ Signed	23.05.2025 08:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/23)
	Authenticated	23.05.2025 08:26	Low	
Lars Jonas Åkerlind	✍ Signed	23.05.2025 11:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/21)
	Authenticated	23.05.2025 09:49	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Smedensberg

Org.nr 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



Revisionsberättelse.pdf

(130367 byte)

SHA-512: 4548042c5779b2be0b3e38a7e89ab1ef83b
8da47fe252600ab79b13e1c9eb12737edae870fe72e57c
86301f3c755fbb9f7a32f4d37de5c7497c10cc4a1128d

Underskrifter

2025-05-23 11:18:45 (CET)



Lars Jonas Åkerlind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Smedensberg - Revisionsberättelse

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:

08d9036c78cbe2f8e8ba3b286a9712f7123312bc338f2bde5653864191036b9974e4edf8653205dc9398d6e62004bb0f74953fc487f88bdaa89b31a027f412



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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.